HSB BRF DYNAN

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

  Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Org.nr: 702000-4078

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

HSB BRF DYNAN 2015

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm, org.nr: 702000-4078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sömmen, Dynan, Överkastet I, Överkastet II och Överkastet III. Fastigheterna, som byggdes 1944, ligger i Bromma i Stockholms kommun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidigte. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

I fastigheterna finns 144 lägenheter fördelade enligt följande:

1 rum och kök	33 kvm	20 stycken
1 rum och kök	37 kvm	1 stycken
2 rum och kök	42,5 kvm	36 stycken
2 rum och kök	48kvm	1 stycken
3 rum och kök	55 kvm	84 stycken
3 rum och kök	103 kvm	1 stycken
4 rum och kök	116 kvm	1 stycken

I föreningen finns även fem mindre tvättstugor, en gemensam bastu, en snickarbod och utrymme där mindre målningsarbeten kan göras samt en övernattningslägenhet att hyra för föreningens medlemmar. Därtill finns ett antal extra förråd som hyrs ut till medlemmarna och en grillplats med bänkar och bord som medlemmarna kan utnyttja.

Under det gångna året har 20 lägenheter överlåtits.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 april 2015 på Flyghotellet vid Brommaplan. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Carl Wisell	Ordförande
Viktoria Wennerberg	Vice ordförande
Caroline Fondelius	Sekreterare
Carl Wisell	Ekonomiansvarig
Jaime Calvo	Ledamot
Hanna Neuman	Ledamot utsedd av HSB
Hildegard Böhmenschild	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva (11) protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har den valda ordföranden Jenny Gustavsson avgått på egenbegäran pga av flytt. Vår sekreterare Katja Ek gick bort i månadsskiftet mars april 2016. Där av blev stämman framflyttad till 28 Juni.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Tuula Silberman har varit föreningens interna revisor samt Bo Revision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedningen

Valberedningen har fram till den ordinarie årsstämman april 2016 bestått av Jonas Johansson (sammankallande), och Maria Bahne

Förvaltning

Föreningen har ingen egen anställd personal. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB enligt avtal och den tekniska förvaltningen av CEMI. HSB förvaltare har under verksamhetsåret varit Johan Kahn och ekonomihandläggare Tony Axelsson. Teknisk förvaltare har varit Eric Larsson samt Rasmus Persson , CEMI AB.

Mark- och fastighetsskötsel

Markskötsel har utförts av HSB Mark. Så kallade marksyner har genomförts med representanter från HSB Mark samt styrelsen under våren och hösten 2015.

Under det gångna året har löpande underhåll av föreningens mark och växtlighet skett tillsammans med insatser för att förbättra områdets utseende. Kala områden i gräsmattor har bland annat såtts igen med gräs. Föreningen har även påbörjat ett arbete för att förbättra rabatterna och växtligheten utanför portarna tillsammans med HSB Mark. Detta arbete kommer fortsätta under 2016.

Några av föreningens fastigheter har under året utsatts för klotter, detta har vi, med hjälp av fastighetsskötaren CEMI, sanerat och åtgärdat. Vi har även spolat de utvändiga brunnarna vid våra fastigheter, för att rensa från slam och skräp som kan ha kommit ner i brunnarna från närliggande växtlighet.

Arvoden

Arvodet till styrelsen bestämdes på årsstämman 2015 till två och ett halvt prisbasbelopp, totalt 111 000 kronor. Arvode till revisorn bestämdes till 5 000 kronor. Till arvodet tillkommer utgifter för sociala kostnader.

Väsentliga händelser under året

Vattenläcka i gamla pannrummet

Vattenläcka i K27

En vattenläcka upptäcktes i mellandagarna i en lägenhet denna läcka har man efter många insatser hittat och tagit fram en åtgärdsplan för.

Installation av pumplarm

Byte av koder

Under året har vi bytt portkoder och gått igenom trycken och lås som har varit dåliga.

Tvättmaskiner

Nya tvättmaskiner har installeras i två av våra tvättstugor.

Omförhandling av städavtal

Styrelsen beslutade att vi skulle omförhandla städ avtalet då det utförs på ett sätt som inte har varit bra. Det slutade med att vi tog ett omtag med Hebes som vi hade haft tidigare.

Tvångsförsäljning pga obetalda räkningar

Under flera år har vi haft problem med en boende som inte har betalt sina räkningar till föreningen. Det gick till sist så långt att vi hade möjligheten att säga upp honom. Den sammanlagda fordran var ca 55000:- Dessa fick vi tillbaka i samband med tvångsförsäljningen.

Skorstens renovering

Föreningen har under året reparerat skorstenen då den var i dåligt skick och det fanns en farhåga att den var dåligt förankrad.

Fastighetsbesiktning

Inre och yttre fastighetsbesiktning av föreningens byggnader har genomförts under året.

Underhåll av föreningens fastigheter

Fasadinventering

Som ett led i arbetet med upprustningen av föreningens fasader, som påbörjades under 2013, har styrelsen bett HSB Konsult göra en inventering av fasadernas skick hösten 2014. I denna inventering har även fönsterna setts över. Denna inventering kom fram till att fasaderna generellt är i gott skick, men att det finns ett behov av att utföra renovering på vissa punkter. Fasaderna som helhet behöver renoveras inom en 10-15 årsperiod.

Rensning av hängrännor

Strax innan vintern har alla hängrännor rensats. Dock så uppdagades det att en del av hängrännorna är felmonterade och måste monteras om inom kort.

Låneomläggning

Under perioden har styrelsen lagt om två av förningens lån till mer fördelaktiga räntesatser.

Aktiviteter

Föreningen har haft två aktiviteter i form av städdagar 11maj och 26 oktober..

Städdagarna har omfattat utomhusarbete; trädgårdsarbete och inomhusarbete såsom källarutrymmen; tvättstugor och pannrum. En container har stått på plats under vid båda städtillfällena för att samla skräp från städdagen. Containern har även kunna nyttjats av medlemmarna till privat skräp och bråte. Båda städdagarna har avslutats med grillkorv och bulle på grillplatsen. Mellan 25-30 personer deltog vid respektive städdag.

Förväntad framtida utveckling

Fasadrenovering

Med anledning av fasadinventeringens utslag har styrelsen beslutat att utföra mindre reparationen i form av punktinsatser under 2016.

Fönsterrenovering

Fönsterna i föreningens fastigheter har efter fasadinventeringen fastställts vara av varierande skick. Det har konstaterats att förhållandevis många fönster har ett omfattande behov av renovering. För att utreda vilken fönsteråtgärd som lämpar sig bäst för våra fastigheter har styrelsen beslutat att utföra en LCC-analys samt filmning med värmekameror.

Övrigt

Hemsida

Styrelsen har ambitionen att fortsätta utveckla föreningens hemsida och kommunikationen med medlemmar och nyckelintressenter.

Styrelsen

Styrelsens arbete kommer även i fortsättningen att präglas av ett arbete för låga kostnader och effektiv drift, med ambitionen att ha en välskött förening där medlemmarna trivs.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-08-31	2011-08-31
Nettoomsättning	5 832	5 913	7 562	5 404	5 330
Resultat efter finansiella poster	314	353	675	-311	-353
Årsavgift*, kr/kvm	779	780	768	736	736
Drift**, kr/kvm	541	524	530	489	476
Belåning, kr/kvm	3 251	3 279	3 299	3 323	3 335
Soliditet, %	19	19	18	16	17

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	-575 675
Årets resultat	314 780
Reservering till underhållsfond	-580 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-840 895

Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	-840 895

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 831 614	5 913 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 034 079	-3 826 751
Övriga externa kostnader	Not 3	-81 824	-168 318
Planerat underhåll		0	-32 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-158 957	-127 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 279	-709 638
Summa rörelsekostnader		-5 001 139	-4 864 921
Rörelseresultat		**830 475**	**1 048 354**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 489	39 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-535 184	-734 655
Summa finansiella poster		-515 695	-694 995
Årets resultat		**314 780**	**353 359**

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	25 243 991	25 947 269
Inventarier och maskiner	Not 8	173 089	29 677
Pågående nyanläggningar	Not 9	85 000	0
		25 502 080	25 976 946
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 502 580	25 977 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		63 392	20 757
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 606 391	2 001 197
Övriga fordringar	Not 11	46 478	75 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	278 780	178 048
		2 995 041	2 275 806
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	44 368	28 738
Summa omsättningstillgångar		5 039 409	4 304 544
Summa tillgångar		**30 541 989**	**30 281 990**

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		138 256	138 256
Upplåtelseavgifter		1 085 098	1 085 098
Yttre underhållsfond		5 155 760	4 575 760
		6 379 114	5 799 114
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-575 675	-349 033
Årets resultat		314 780	353 359
		-260 894	4 325
Summa eget kapital		6 118 220	5 803 440
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 933 056	23 130 451
		22 933 056	23 130 451
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	197 395	198 023
Leverantörsskulder		357 982	234 988
Fond för inre underhåll		122 589	127 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	812 747	787 643
Summa skulder		1 490 713	1 348 099
Summa skulder		24 423 769	24 478 550
Summa eget kapital och skulder		**30 541 989**	**30 281 990**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		31 298 300	31 298 300
Summa ställda säkerheter		**31 298 300**	**31 298 300**
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	314 780	353 359
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 279	709 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 041 059	1 062 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 041	-68 605
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	143 242	-227 535
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 070 260	766 857
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-85 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-166 413	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-251 413	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-198 023	-141 599
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-198 023	-141 599
Årets kassaflöde	**620 824**	**625 258**
Likvida medel vid årets början	**4 029 935**	**3 404 677**
Likvida medel vid årets slut	**4 650 759**	**4 029 935**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1 %

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	5 544 437	5 551 659
	Hyror	9 468	15 728
	Bredband	215 750	217 500
	Övriga intäkter	68 489	134 807
	Bruttoomsättning	5 838 144	5 919 694
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 154	-5 914
	Hyresförluster	-4 376	-505
		5 831 614	**5 913 275**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	449 888	436 020
	Reparationer	600 889	346 770
	El	113 846	125 435
	Uppvärmning	1 335 749	1 341 655
	Vatten	162 361	157 298
	Sophämtning	86 402	109 285
	Fastighetsförsäkring	97 777	106 417
	Kabel-TV och bredband	268 017	330 566
	Fastighetsskatt	184 429	180 058
	Förvaltningsarvoden	281 174	266 162
	Tomträttsavgäld	409 900	360 675
	Övriga driftskostnader	43 647	66 410
		4 034 079	**3 826 751**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 312	8 075
	Administrationskostnader	16 549	30 993
	Extern revision	12 350	16 150
	Konsultkostnader	2 613	71 250
	Medlemsavgifter	42 000	41 850
		81 824	**168 318**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	111 000	89 000
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	7 150	6 620
	Sociala avgifter	35 807	27 094
		158 957	**127 714**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	978	1 527
	Ränteintäkter skattekonto	0	655
	Ränteintäkter HSB bunden placering	19 334	37 090
	Övriga ränteintäkter	-823	388
		19 489	**39 660**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	535 184	734 655
		535 184	**734 655**

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	34 228 975	34 228 975
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 228 975**	**34 228 975**
	Ingående avskrivningar	-8 281 706	-7 578 428
	Årets avskrivningar	-703 278	-703 278
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 984 984**	**-8 281 706**
	Utgående bokfört värde	**25 243 991**	**25 947 269**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	481 000	481 000
	Summa taxeringsvärde	**115 481 000**	**115 481 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	63 597	63 597
	Årets investeringar	166 413	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**230 010**	**63 597**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-33 920	-27 560
	Årets avskrivningar	-23 001	-6 360
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-56 921**	**-33 920**
	Bokfört värde	**173 089**	**29 677**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	85 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**85 000**	**0**
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	741	18 787
	Skattefordran	44 737	57 017
	Övriga fordringar	1 000	0
		46 478	**75 804**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	276 136	172 235
	Upplupna intäkter	2 644	5 813
		278 780	**178 048**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	**2 000 000**

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	44 368	28 738
		44 368	**28 738**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 256	1 085 098	4 575 760	-349 033	353 359
Resultatdisposition				353 359	-353 359
Årets resultat					314 780
Resultatdisp enl. styrelsebeslut			580 000	-580 000	
Belopp vid årets slut	**138 256**	**1 085 098**	**5 155 760**	**-575 675**	**314 780**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	635002	2,93%	2017-03-30	4 133 996	42 508
Stadshypotek	737064	2,82%	2017-03-30	1 370 405	13 948
Stadshypotek	737065	2,82%	2017-03-30	1 092 295	11 116
Stadshypotek	799248	1,80%	2018-12-01	4 762 758	48 108
Stadshypotek	801012	1,56%	2015-12-01	3 451 589	35 952
Stadshypotek	832957	1,20%	2016-03-30	2 167 171	22 748
Stadshypotek	874897	1,56%	2020-09-01	4 348 017	0
Stadshypotek	891877	1,44%	2016-01-31	1 804 220	23 015
				23 130 451	**197 395**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 933 056
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	22 143 476

Not 17	**Övriga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	197 395	198 023
		197 395	**198 023**

Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	470 422	460 082
	Övriga upplupna kostnader	342 325	327 561
		812 747	**787 643**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 10 Juni 2016

Carl Wisell

Viktoria Wennerberg

Hanna Neumann

Hildegard Böhmerschildt

Jaime Calvo

Vår revisionsberättelse har 15/6-2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Tuula Silberman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Ola Tranè

Org Nr: 702000-4078

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm, org.nr. 702000-4078

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15/6 2016

Av föreningen vald revisor	Ola Tranø BoRevision i Sverige AB Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.
På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB