



HSB BRF DYNAN

ÅRSREDOVISNING 2016



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.

K A L L E L S E

Medlemmarna i HSBs Bostadsrättsförening
Dynan 2064 i Stockholm hälsas varmt
välkomna till ordinarie föreningsstämma

Dag:	23 maj 2017
Tid:	Kl 19.00
Plats:	First Hotell (f.d.Flyghotellet) Brommaplan

Naturligtvis blir det fika!

Och du!

Man måste inte vara styrelsemedlem för att engagera sig i vår boendemiljö. Vi äger tillsammans våra hus och vi har alltså stora möjligheter att göra vårt område ännu bättre och trevligare att bo i. I vår förening bor ett hundratal människor som skulle kunna göra saker ihop för nytta och nöje. Stämman är ett perfekt tillfälle att diskutera detta. Ta med dig dina goda idéer och kom!

Varmt välkommen!

Styrelsen

DAGORDNING 2017-05-23 vid Brf Dynans stämma

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämmoordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
 - * Information om fönster- och fasadrenovering
19. Stämmans avslutande

På föreningsstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens make, sambo, varaktigt sammanboende, närstående eller om ombudet är medlem i föreningen. Ombud skall visa skriftlig daterad fullmakt.

Medtag legitimation till föreningsstämmen.



Org Nr: 702000-4078

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Org.nr: 702000-4078

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF DYNAN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm, org.nr:702000-4078, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens 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 Protector. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

I föreningens fastigheter finns 144 lägenheter om en total boarea på 7114 kvm fördelade enligt följande:

Objekt	Kvm	Antal
1 rum och kök	33	20
1 rum och kök	37	1
2 rum och kök	42,5	36
2 rum och kök	48	1
3 rum och kök	55	84
3 rum och kök	103	1
4 rum och kök	116	1

I föreningen finns en övernattningslägenhet som kan hyras av föreningens medlemmar. Fastigheterna är även utrustade med 5 tvättstugor, 1 gemensam bastu, 1 snickarbod samt utrymmen där mindre målningsarbeten kan genomföras. Därtill finns ett antal extra förråd som hyrs ut till medlemmarna och en grillplats med bänkar och bord som medlemmarna kan utnyttja.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. 

Låneomläggning

Styrelsen har under hösten inlett ett initierat ett arbete med att förhandla om villkoren för flera av föreningens lån för att få bättre villkor. Arbetet har hittills resulterat i att räntekostnaderna för två av föreningens lån har minskats. Under första kvartalet 2017 avser vi att omförhandla ytterligare tre lån. Sammantaget kommer dessa omförhandlingar av befintliga lån leda till att lånekostnaderna minskar för föreningen. I arbetet med att se över lånen ingår att säkerställa bästa möjliga villkor för det nya lån som föreningen kommer teckna i samband med kommande fönster- och fasadrenovering. Att föreningen tecknar ett nytt lån väntas inte påverka föreningens ekonomi negativt.

Fönsterbyte

Under verksamhetsåret har styrelsen tagit fram ett åtgärdsförslag för fönster. Åtgärdsförslaget är baserat på den fönsterinventering som genomfördes hösten 2015. Styrelsen föreslår att föreningens fönster byts ut. Förslaget presenterades vid föreningens extrastämma i december 2016 och röstades där igenom. Arbetet kommer genomföras 2017.

Fasadrenovering

I samband med fönsterrenoveringen kommer även renovering av samtliga fasader genomföras. Det innebär att de delar av fasadernas putsade ytor som är undermåliga kommer att knackas bort. Putsen därefter repareras putsen och slutligen ska hela fasaden målas.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fönster	Byte av fönster
2017	Fasad	Punktinsatser och målning

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-28. Vid stämman deltog 33 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-15. Vid stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lisa Brouwers	Ordförande
Kristoffer Zinn	Ledamot, kassör
Caroline Fondelius	Ledamot, sekreterare
Gustaf Byberg Skyle	Ledamot
Carina Johansson	Ledamot
Jonas Mörk	Ledamot
Erik Spellerberg	Ledamot
John Lindqvist	Suppleant
Hanna Neumann	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman har tecknats av styrelsen. Teckning sker två i förening.



Revisorer

Tuula Silberman	Föreningsvald ordinarie
Carl Wisell	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Angelica Montero	Sammanställande/ordförande
Max Sköld	ledamot
Mattias Reimblad	ledamot

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämman beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under verksamhetsåret.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Förvaltning

Föreningen har inga anställda. Ekonomisk förvaltningen sköts av HSB Stockholm på uppdrag av föreningens styrelse. HSB förvaltare har under verksamhetsåret varit Johan Kahn och ekonom Tony Axelsson. Teknisk förvaltning har på uppdrag av styrelsen genomförts av CEMI. Förvaltare på Cemi AB har under verksamhetsåret varit Rasmus Persson.

Mark- och fastighetsskötsel

Markskötsel har utförts av HSB Mark. Marksyn har genomförts under våren och hösten 2016 då representanter från HSB Mark och styrelsen tillsammans gått igenom vad som bör åtgärdas.

Under året har löpande underhåll av föreningens mark och växtlighet skett tillsammans med insatser för att förbättra området 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.

Städdagar har genomförts vid två tillfällen, den 22 maj och den 16 oktober. Container för privat avfall har ställts upp vid båda tillfällena. Vid städdagarna har vi städat källargångarna, tagit bort sly och grenar längs trottoarerna, placerat ut nytt städmateriel i tvättstugorna och gjort rent sandlådorna. Dagarna gav också möjlighet till umgänge med grannarna över kaffe och grillkorv.

Arvoden

Arvodet till styrelsen var under verksamhetsåret två och ett halvt prisbasbelopp, totalt 112 000 kronor. Arvode till revisor bestämdes till 6 000 kronor. Till arvodet tillkommer utgifter för sociala kostnader.

Hemsida

Föreningens hemsida underhålls och uppdateras nu kontinuerligt, bl.a. har information till mäklare förnyats.

Övriga väsentliga händelser

När arbetet med fönsterbyte och fasadrenovering är avslutat kommer styrelsen planera för uppfrysning av föreningens trapphus.

Styrelsen

Styrelsen verkar för en stark ekonomi och ett tryggt och trivsamt boende i föreningen.

Handwritten signature

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 174 (171) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 11 (19) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5867	5 832	5 913	7 562	5 404
Resultat efter finansiella poster	463	314	353	675	-311
Årsavgift*, kr/kvm	779	779	780	768	736
Drift**, kr/kvm	548	541	524	530	489
Belåning, kr/kvm	3224	3 251	3 279	3 299	3 323
Soliditet, %	21	19	19	18	16

(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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 256	1 085 098	5 155 760	-575 675	314 780
Reservering till fond 2015			580 000	-580 000	
Ianspråktagande av fond 2015			0	0	
Balanseras i ny räkning 2015				314 780	-314 780
Reservering till fond 2016			149 000	-149 000	
Ianspråktagande av fond 2016			0	0	
Årets resultat					463 148
Belopp vid årets slut	138 256	1 085 098	5 884 760	-989 895	463 148

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-840 894
Årets resultat	463 148
Reservering till underhållsfond	- 149 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa till stämmans förfogande	-526 746

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-526 746
-------------------------	----------

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





HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 867 261	5 831 614
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 002 996	-3 948 516
Övriga externa kostnader	Not 3	-91 679	-81 824
Planerat underhåll		0	-85 563
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-159 871	-158 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 279	-726 279
Summa rörelsekostnader		-4 980 824	-5 001 139
Rörelseresultat		886 437	830 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 412	19 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-440 701	-535 184
Summa finansiella poster		-423 289	-515 695
Årets resultat		463 148	314 780

K

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

24 540 713

25 243 991

Inventarier och maskiner

Not 8

150 088

173 089

Pågående nyanläggningar

Not 9

170 000

85 000

24 860 801

25 502 080*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

24 861 301

25 502 580**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 736

63 392

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 168 145

2 606 391

Övriga fordringar

Not 11

3 130

46 478

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

319 251

278 780

5 501 262

2 995 041

Kortfristiga placeringar

Not 13

500 000

2 000 000

Kassa och bank

Not 14

6 591

44 368

Summa omsättningstillgångar

6 007 853

5 039 409**Summa tillgångar**

30 869 154

30 541 989*JS*

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 256	138 256
Upplåtelseavgifter		1 085 098	1 085 098
Yttre underhållsfond		5 735 760	5 155 760
		<u>6 959 114</u>	<u>6 379 114</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-840 894	-575 675
Årets resultat		463 148	314 780
		<u>-377 747</u>	<u>-260 894</u>
Summa eget kapital		<u>6 581 368</u>	<u>6 118 220</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>22 768 527</u>	<u>22 933 056</u>
		22 768 527	22 933 056
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	170 044	197 395
Leverantörsskulder		430 015	357 982
Skatteskulder		11 737	0
Fond för inre underhåll		118 269	122 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>789 194</u>	<u>812 747</u>
		1 519 259	1 490 713
Summa skulder		24 287 786	24 423 769
Summa eget kapital och skulder		<u>30 869 154</u>	<u>30 541 989</u>

PS

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	463 148	314 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 279	726 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 189 427	1 041 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 533	-114 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 897	143 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 300 857	1 070 260
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-85 000	-85 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-166 413
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-85 000	-251 413
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-191 880	-198 023
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-191 880	-198 023
Årets kassaflöde	1 023 977	620 824
Likvida medel vid årets början	4 650 759	4 029 935
Likvida medel vid årets slut	5 674 736	4 650 759

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



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

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 SABOs 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% av anskaffningsvärdet.

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.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AS

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 547 888	5 544 437
Hyrer	9 348	9 468
Bredband	216 000	215 750
Övriga intäkter	100 409	68 489
Bruttoomsättning	5 873 645	5 838 144
Avgifts- och hyresbortfall	-6 384	-2 154
Hyresförluster	0	-4 376
	5 867 261	5 831 614
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	470 324	449 888
Reparationer	385 094	523 451
El	116 525	113 846
Uppvärmning	1 389 570	1 335 749
Vatten	181 670	162 361
Sophämtning	119 431	86 402
Fastighetsförsäkring	97 234	89 652
Kabel-TV och bredband	268 062	268 017
Fastighetsskatt	185 042	184 429
Förvaltningsarvoden	291 314	281 174
Tomträttsavgäld	459 100	409 900
Övriga driftskostnader	39 630	43 647
	4 002 996	3 948 516
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 661	8 312
Administrationskostnader	29 330	16 549
Extern revision	12 688	12 350
Konsultkostnader	0	2 613
Medlemsavgifter	42 000	42 000
	91 679	81 824
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	112 000	111 000
Revisionsarvode	6 000	5 000
Övriga arvoden	4 000	7 150
Sociala avgifter	37 871	35 807
	159 871	158 957
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 237	978
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 923	19 334
Övriga ränteintäkter	2 252	-823
	17 412	19 489
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	440 701	535 184
	440 701	535 184

H



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	34 228 975	34 228 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 228 975	34 228 975
 Ingående avskrivningar	-8 984 984	-8 281 706
Årets avskrivningar	-703 278	-703 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 688 262	-8 984 984
 Utgående bokfört värde	24 540 713	25 243 991
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	245 000	481 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	117 245 000	115 481 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	230 010	63 597
Årets investeringar	0	166 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 010	230 010
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-56 921	-33 920
Årets avskrivningar	-23 001	-23 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 922	-56 921
 Bokfört värde	150 088	173 089
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	85 000	0
Årets investeringar	85 000	85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 000	85 000
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	2 130	741
Skattefordran	0	44 737
Övriga fordringar	1 000	1 000
	3 130	46 478
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	318 563	276 136
Upplupna intäkter	688	2 644
	319 251	278 780

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

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	2 000 000
	500 000	2 000 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	6 591	44 368
	6 591	44 368

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	5 155 760	-575 675	314 780
Resultatdisposition			580 000	-265 220	-314 780
Årets resultat					463 148
Belopp vid årets slut	138 256	1 085 098	5 735 760	-840 894	463 148

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	635002	2,93%	2017-03-30	4 091 488	42 508
Stadshypotek	737064	2,82%	2017-03-30	1 356 457	13 948
Stadshypotek	737065	2,82%	2017-03-30	1 081 179	11 116
Stadshypotek	799248	1,80%	2018-12-01	4 714 650	48 108
Stadshypotek	832957	0,50%	2017-03-30	2 145 335	0
Stadshypotek	874897	1,56%	2020-09-01	4 348 017	0
Stadshypotek	891877	1,44%	2017-02-18	1 785 808	18 412
Stadshypotek	986109	0,50%	2017-03-01	3 415 637	35 952
				22 938 571	170 044

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		22 768 527
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		22 088 351
---	--	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	31 298 300	31 298 300
--	------------	------------

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	170 044	197 395
	170 044	197 395

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	481 106	470 422
Övriga upplupna kostnader	308 088	342 325
	789 194	812 747

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



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter

2016-12-31

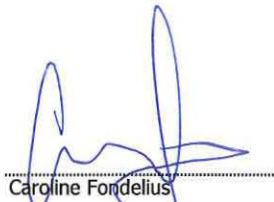
2015-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 10/4-2017


Carina Johansson


Caroline Fondelius


Erik Spellerberg


Gustav Byberg


Hanna Neumann

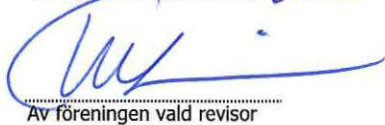

John Lindqvist


Jonas Mörk


Kristoffer Zinn


Lisa Brouwers

Vår revisionsberättelse har 2017-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Pontus Stormsköld

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

JSW

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/4 - 2017



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 avspecifikation som följer inbetalningskortet 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 – där möjligheterna bor