



HSB BRF DYNAN

ÅRSREDOVISNING 2017



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 2018
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 2018-05-23 vid Brf Dynans stämma

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

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF DYNAN I STOCKHOLM

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

2017-01-01 – 2017-12-31.

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 mindre 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

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Lån

Styrelsen har under 2017 fortsatt arbeta aktivt med att omförhandla och sänka föreningens finansieringskostnader kommer att teckna ett avtal med HSB om finansiell förvaltning för att trygga föreningens långsiktiga finansiella situation.

Fönsterbyte

Fönsterbytet som planerades under 2017 försenades på grund av förändringar i omfattningen av fasadrenoveringen som samtidigt kommer att genomföras. Styrelsen har efter upphandling genomförd av HSB Konsult kontrakterat SEHED Fasad AB för att genomföra projektet. Arbetet påbörjades i Januari 2018 och kommer att slutföras i etapper fram till Augusti 2018, då slutbesiktning kommer att ske.

Fasadrenovering

Fasadrenoveringen som kommer att genomföras i samband med fönsterbytet har ändrats i omfattning och kommer att innebära en punktvis lagning av skadad fasad och lokal målning på samtliga fasader där brister förekommer.

Soprumsläktar

Fläktarna i föreningens soprum renoverades efter att stora brister framkommit vid en inventering som genomfördes efter problem med lukt i flertalet trappuppgångar.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018 (Påbörjad)	Fönster	Byte av fönster
2018 (Påbörjad)	Fasad	Punktinsatser och målning

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 31 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
Sara Cornell	Ledamot
Hanna Neumann	HSB-ledamot
Daniel Carlsson	Suppleant



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristoffer Zinn, Jonas Mörk.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Tuula Silberman	Föreningsvald ordinarie
Karl-Göte Widén	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Victor Lundberg	Sammanställande/ordförande
Josefin Almqvist	ledamot
Maria Wingbo	ledamot

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för Styrelsen 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 Martina Asplund och ekonomihandläggare Cim Wetterberg. 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 med representanter från HSB Mark samt styrelsen under våren och hösten 2016.

Under det gångna året har löpande underhåll av föreningens mark och växtlighet genomförts däribland insatser för att förbättra området utseende där exempelvis träd och buskar har avverkats. Nya växter har planterats i fastigheternas rabatter och kala gräsfläckar har såtts igen.

Städdagar har genomförts den 6/5 och 14/10.

Container för privat avfall har även ställts upp vid båda tillfällena.

Belysning

För att förebygga inbrott samt öka trygghet och trivsel i området kommer nya armaturer att installeras på baksidan av föreningens fastigheter.

Arvoden

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

Hemsida

Föreningens hemsida underhålls kontinuerligt.

Övriga väsentliga händelser

Planering kommer att påbörjas för att måla föreningens trapphus när fasad och fönsterbyte är avslutat.

Styrelsen

Styrelsen verkar för en stark ekonomi och en hög trivsel i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 180 (176) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 17 (12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 843	5 867	5 832	5 913	7562
Resultat efter finansiella poster	242	463	315	353	675
Årsavgift*, kr/kvm	780	780	779	780	1025
Drift**, kr/kvm	552	548	541	524	689
Belåning***, kr/kvm	3 125	3 141	3 168	3 195	3 214
Soliditet, %	22	21	20	19	18

(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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 256	1 085 098	5 884 760	-989 894	463 148
Reservering till fond 2017			236 000	-236 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-311 438	311 438	
Balanserad i ny räkning				463 148	-463 148
Årets resultat					241 797
Belopp vid årets slut	138 256	1 085 098	5 809 322	-451 308	241 797

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-526 746
Årets resultat	241 797
Reservering till underhållsfond	-236 000
I anspråktagande av underhållsfond	311 438
Summa till stämmans förfogande	-209 511

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-209 511
-------------------------	----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 843 455	5 867 261
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 033 573	-4 002 996
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 785	-91 679
Planerat underhåll		-311 438	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-170 804	-159 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 279	-726 279
Summa rörelsekostnader		-5 328 879	-4 980 824
Rörelseresultat		514 576	886 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 423	17 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-278 202	-440 701
Summa finansiella poster		-272 779	-423 289
Årets resultat		241 797	463 148

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	23 837 435	24 540 713
Inventarier och maskiner	Not 8	127 087	150 088
Pågående nyanläggningar	Not 9	325 000	170 000
		<u>24 289 522</u>	<u>24 860 801</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 290 022</u>	<u>24 861 301</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 329	10 736
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 942 896	5 168 145
Övriga fordringar	Not 11	3 121	3 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	255 357	319 251
		<u>6 204 703</u>	<u>5 501 262</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 14	8 656	6 591
Summa omsättningstillgångar		<u>6 713 360</u>	<u>6 007 853</u>
Summa tillgångar		<u>31 003 382</u>	<u>30 869 154</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****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

5 884 760

5 735 760

7 108 1146 959 114*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-526 746

-840 894

Årets resultat

241 797

463 148

-284 950-377 746

Summa eget kapital

6 823 1646 581 368**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

22 752 91422 768 527

22 752 914

22 768 527

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

66 520

170 044

Leverantörsskulder

429 384

430 015

Skatteskulder

14 908

11 737

Fond för inre underhåll

116 798

118 269

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

799 693789 194

1 427 303

1 519 259

Summa skulder

24 180 217

24 287 786

Summa eget kapital och skulder**31 003 382****30 869 154**

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	241 797	463 148
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 279	726 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	968 076	1 189 427
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 310	63 658
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 568	47 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 050 954	1 300 857
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-155 000	-85 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-155 000	-85 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-119 137	-191 880
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 137	-191 880
Årets kassaflöde	776 817	1 023 977
Likvida medel vid årets början	5 674 736	4 650 759
Likvida medel vid årets slut	6 451 553	5 674 736

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

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 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 1 315 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.

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 547 888	5 547 888
	Hyror	40 883	36 388
	Bredband	216 000	216 000
	Övriga intäkter	45 071	73 369
	Bruttoomsättning	5 849 842	5 873 645
	Avgifts- och hyresbortfall	-6 384	-6 384
	Hyresförluster	-3	0
		5 843 455	5 867 261
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	467 851	470 324
	Reparationer	263 772	385 094
	El	149 730	116 525
	Uppvärmning	1 412 222	1 389 570
	Vatten	190 874	181 670
	Sophämtning	119 857	119 431
	Fastighetsförsäkring	99 016	97 234
	Kabel-TV och bredband	268 097	268 062
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	191 810	185 042
	Förvaltningsarvoden	330 706	291 314
	Tomträttsavgäld	496 825	459 100
	Övriga driftkostnader	42 813	39 630
		4 033 573	4 002 996
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 321	7 661
	Administrationskostnader	21 986	29 330
	Extern revision	13 038	12 688
	Medlemsavgifter	45 440	42 000
		86 785	91 679
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	112 000	112 000
	Revisionsarvode	6 000	6 000
	Övriga arvoden	13 000	4 000
	Sociala avgifter	39 804	37 871
		170 804	159 871
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 511	1 237
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 563	13 923
	Övriga ränteintäkter	349	2 252
		5 423	17 412
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	278 202	440 701
		278 202	440 701

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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	-9 688 262	-8 984 984
Årets avskrivningar	-703 278	-703 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 391 540	-9 688 262
Utgående bokfört värde	23 837 435	24 540 713
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	245 000	245 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	117 245 000	117 245 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	230 010	230 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 010	230 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-79 922	-56 921
Årets avskrivningar	-23 001	-23 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 923	-79 922
Bokfört värde	127 087	150 088
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	170 000	85 000
Årets investeringar	155 000	85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 000	170 000
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	2 121	2 130
Övriga fordringar	1 000	1 000
	3 121	3 130
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	254 732	318 563
Upplupna intäkter	625	688
	255 357	319 251
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	8 656	6 591
	8 656	6 591

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	5 735 760	-840 894	463 148
Resultatdisposition			149 000	314 148	-463 148
Årets resultat					241 797
Belopp vid årets slut	138 256	1 085 098	5 884 760	-526 746	241 797

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	10852	0,55%	2018-03-29	1 078 400	0
Stadshypotek	10857	0,50%	2018-03-29	4 080 861	0
Stadshypotek	10864	0,50%	2018-03-03	1 352 970	0
Stadshypotek	64142	0,50%	2018-03-01	3 379 685	0
Stadshypotek	69806	0,50%	2018-12-28	2 145 563	0
Stadshypotek	799248	1,80%	2018-12-01	4 666 542	48 108
Stadshypotek	874897	1,56%	2020-09-01	4 348 017	0
Stadshypotek	891877	1,44%	2018-03-03	1 767 396	18 412
				22 819 434	66 520

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 752 914

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 486 834

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 66 520 170 044

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 910	0
Förutbetalda hyror och avgifter	461 130	481 106
Övriga upplupna kostnader	320 653	308 088
	799 693	789 194

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

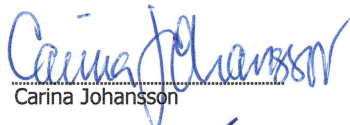


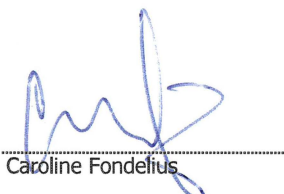
HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

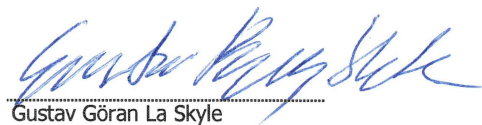
Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-04-27

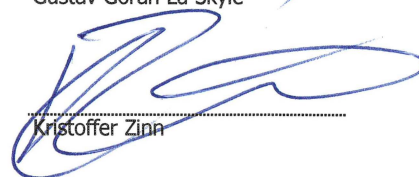

Carina Johansson


Caroline Fondelius


Gustav Göran La Skyle


Hanna Neumann

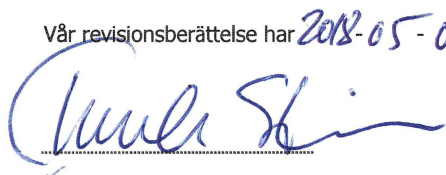

Jonas Mörk

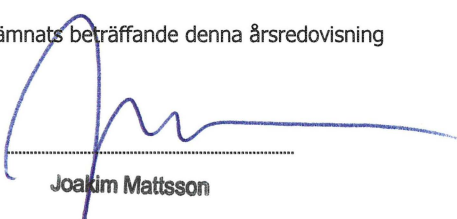

Kristoffer Zinn


Lisa Brouwers


Sarah Elisabeth Cornell

Vår revisionsberättelse har 2018-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning




Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dynan i Stockholm för år 2017.

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 2017 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Revisom 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, förfälskning, 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.



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 Brf Dynan i Stockholm för år 2017 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. Revisor 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:

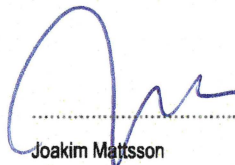
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskapsena. 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.

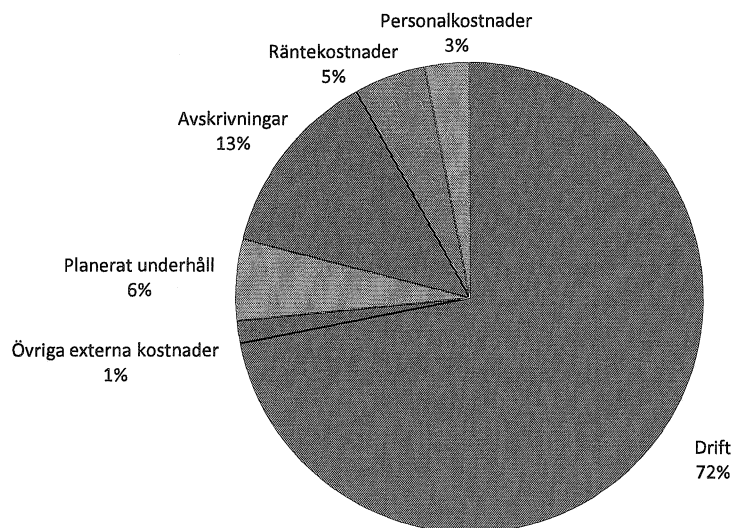
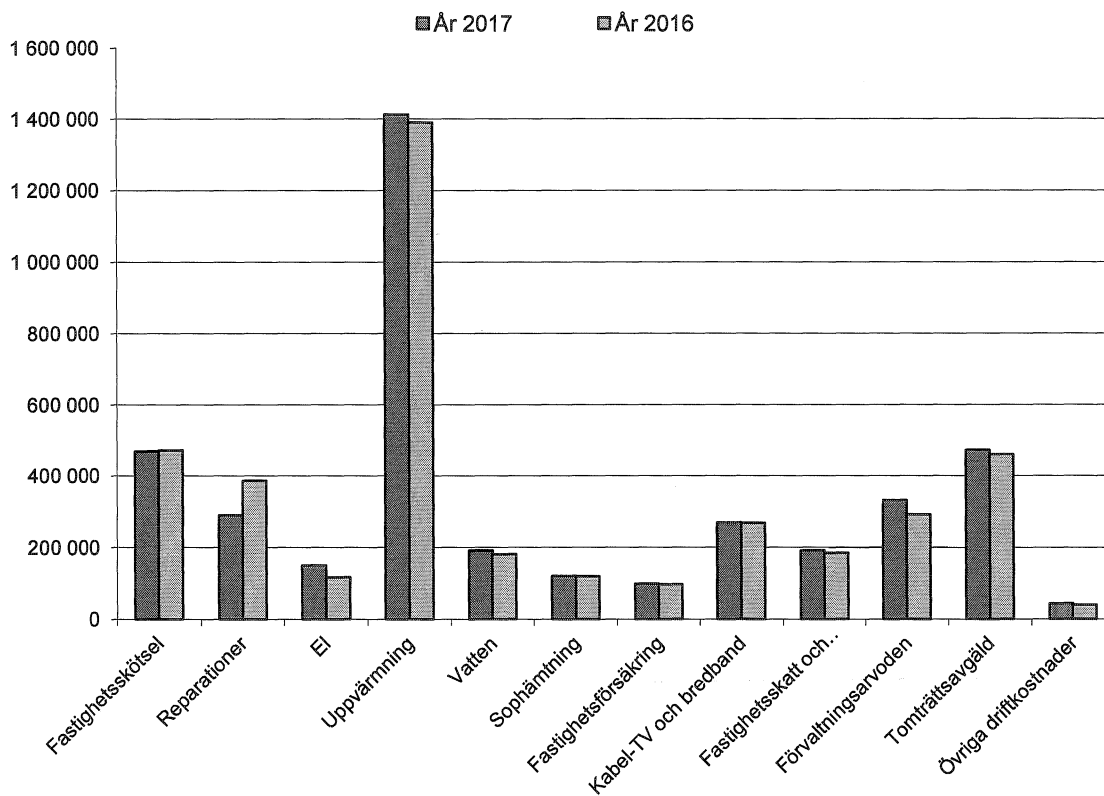
Stockholm den 8 / 5 2018



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Tuula Silberman
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




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