



HSB BRF DYNAN ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.



Org Nr: 702000-4078

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Org.nr: 702000-4078

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CSH', is located below the date range.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CSH', is located in the bottom right corner of the page.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger Dynan 1, Sömmen 1, Överkastet 1, Överkastet 2, Överkastet 3 i Stockholm kommun.
Föreningen har tomträtt med tomträttsavtal till 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	144	7 114
Lokaler	6	188

Föreningens fastighet är byggd 1944. Värdeår är 1993.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och under 2020 är avgifterna oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

OVK – Undersökningen utfördes i början av 2019. Åtgärder har påbörjats under hösten 2019.
Balkongrenovering – Vi lät HSB betong undersöka betongen i balkongerna i början av 2019. Sedan har vi anlitat dem till att påbörja ett projekt där balkongerna kommer att bytas ut mot nya.
Renovering av badrum i bastun – Under hösten 2019 renoverade vi badrummet i föreningens gemensamma bastu.
Vi har under året bytt ut en hel del av belysningen (360) i trapphus, källargångar etc till led. Detta bör leda till energi och arbetsbesparing då de både är effektivare och inte behöver bytas ut lika ofta.
Övrigt - Löpande underhåll exempelvis av utrustning i tvättstugor.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Höst 2020	Balkonger	Byta ut gamla balkonger mot nya
Vår 2020	OVK	Föreningen ska uppnå en godkänd OVK.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
1992	Stammar
2018	Fönster

Övriga väsentliga händelser

75-års firande i augusti 2019.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gustav Göran La Skyle	Ordförande
Lisa Brouwers	Vice ordförande
Samuel Jangestål	Kassör
Caroline Fondelius	Sekreterare
Carina Johansson	Ledamot
Sarah Cornell	Ledamot
Daniel Carlsson	Ledamot
Hanna Neumann	HSB Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-07 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gustav Göran La Skyle	Ordförande
Lisa Brouwers	Vice ordförande
Samuel Jangestål	Kassör
Caroline Fondelius	Sekreterare
Maria Bane	Ledamot
Sarah Elisabeth Cornell	Ledamot
Jonas Eriksson	Ledamot
Hanna Neumann	HSB Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gustav La skyle, Lisa Brouwers och Samuel Jangestål.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gustav Byberg Skyle, Lisa Brouwers och Samuel Jangestål. Teckning sker 2 av 3 i föreningen.

Revisorer

Tuula Siberman	Föreningsvald ordinarie
Joakim Mattssin	Borevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Maria Wingbo och Josefine Almqvist.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-07.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 177 (177) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 20 (15) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	779
Totala intäkter kr/kvm	806	798	800	804	799
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	100	54	175	163	154
Belåning, kr/kvm	4 477	4 479	3 125	3 141	3 168
Räntekänslighet	6%	6%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	633	608	552	548	541
Energikostnader kr/kvm	246	247	240	231	221

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm****Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 884	5 831	5 843	5 867	5 832
Resultat efter finansiella poster	-246	-1 077	242	463	315
Soliditet	14%	14%	22%	21%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 884 259
Rörelsekostnader	- 5 872 878
Finansiella poster	- 257 340
Årets resultat	-245 958
Planerat underhåll	+ 140 477
Avskrivningar	+ 832 657
Årets sparande	727 176

Årets sparande per kvm total vta 100

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 256	1 085 098	5 533 197	66 917	-1 077 387
Reservering till fond 2019			122 000	-122 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-140 477	140 477	
Balanserat i ny räkning				-1 077 387	1 077 387
Årets resultat					-245 958
Belopp vid årets slut	138 256	1 085 098	5 514 720	-991 993	-245 958

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

Balanserat resultat	-1 010 470
Årets resultat	-245 958
Reservering till underhållsfond	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond	140 477
Summa till stämmans förfogande	-1 237 951

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 237 951
-------------------------	------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 884 259	5 830 502
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 622 643	-4 438 516
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 905	-110 309
Planerat underhåll		-140 477	-378 125
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 196	-165 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832 657	-744 713
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-812 619
Summa rörelsekostnader		-5 872 878	-6 649 829
Rörelseresultat		11 381	-819 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 144	5 421
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-262 484	-263 481
Summa finansiella poster		-257 340	-258 060
Årets resultat		-245 958	-1 077 387

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	32 497 596	33 309 375
Inventarier och maskiner	Not 9	83 207	104 086
Pågående nyanläggningar	Not 10	169 376	24 063
		<u>32 750 180</u>	<u>33 437 524</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 750 680</u>	<u>33 438 024</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		406	9 305
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 905 117	6 445 049
Övriga fordringar	Not 12	1 800	-13 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	301 090	244 001
		<u>6 208 413</u>	<u>6 685 279</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 15	35 582	3 558
Summa omsättningstillgångar		<u>6 743 996</u>	<u>7 188 838</u>
Summa tillgångar		<u>39 494 676</u>	<u>40 626 862</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	138 256	138 256
Upplåtelseavgifter	1 085 098	1 085 098
Yttre underhållsfond	5 514 720	5 533 197
	<u>6 738 074</u>	<u>6 756 551</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-991 993	66 917
Årets resultat	-245 958	-1 077 387
	<u>-1 237 951</u>	<u>-1 010 470</u>
Summa eget kapital	<u>5 500 123</u>	<u>5 746 082</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>32 574 078</u>	<u>32 572 434</u>
	32 574 078	32 572 434
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 118 412	131 640
Leverantörsskulder	323 251	1 071 109
Skatteskulder	11 211	16 877
Fond för inre underhåll	116 798	116 798
Övriga skulder	Not 18 8 400	8 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>842 402</u>	<u>963 522</u>
	1 420 474	2 308 346
Summa skulder	33 994 552	34 880 780
Summa eget kapital och skulder	<u>39 494 676</u>	<u>40 626 862</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-245 958	-1 077 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	832 657	744 713
Utrangering	0	-348 756
Kassaflöde från löpande verksamhet	586 699	-681 430
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 066	47 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-874 644	744 552
Kassaflöde från löpande verksamhet	-351 011	110 124
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-145 313	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-9 497 709
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-145 313	-9 497 709
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-11 584	9 884 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 584	9 884 640
Årets kassaflöde	-507 908	497 055
Likvida medel vid årets början	6 948 608	6 451 553
Likvida medel vid årets slut	6 440 700	6 948 608

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 BFAR 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 1,84 % 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.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 547 888	5 547 888
	Hyrer	99 088	41 488
	Bredband	216 000	216 000
	Övriga intäkter	27 667	31 510
	Bruttoomsättning	5 890 643	5 836 886
	Avgifts- och hyresbortfall	-6 384	-6 384
		5 884 259	5 830 502
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	569 110	543 283
	Reparationer	662 629	550 451
	El	179 752	187 644
	Uppvärmning	1 416 828	1 432 908
	Vatten	203 207	185 079
	Sophämtning	127 016	124 594
	Fastighetsförsäkring	103 202	103 562
	Kabel-TV och bredband	267 661	268 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	195 138	194 978
	Förvaltningsarvoden	395 588	339 099
	Tomträttsavgäld	471 760	471 400
	Övriga driftkostnader	30 752	37 482
		4 622 643	4 438 516
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 417	5 499
	Administrationskostnader	31 210	44 589
	Extern revision	16 838	14 781
	Medlemsavgifter	45 440	45 440
		94 905	110 309
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	116 250	112 000
	Revisionsarvode	0	6 000
	Övriga arvoden	24 000	9 000
	Sociala avgifter	41 946	38 548
		182 196	165 548
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering fönster	0	812 619
		0	812 619
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 777	2 826
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 252	2 376
	Övriga ränteintäkter	115	219
		5 144	5 421
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	263 169	263 475
	Övriga räntekostnader	-685	6
		262 484	263 481



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	44 073 871	34 228 975
Årets utrangeringar	0	-1 161 375
Årets investeringar	0	11 006 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 073 871	44 073 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 764 496	-10 391 540
Årets avskrivningar	-811 779	-721 712
Årets utrangeringar	0	348 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 576 275	-10 764 496
Utgående bokfört värde	32 497 596	33 309 375
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	261 000	245 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	158 261 000	117 245 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	230 010	230 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 010	230 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-125 924	-102 923
Årets avskrivningar	-20 879	-23 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 803	-125 924
Bokfört värde	83 207	104 086
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	24 063	371 250
Årets investeringar	145 313	-347 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 376	24 063
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 800	-14 076
Övriga fordringar	0	1 000
	1 800	-13 076
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	300 527	243 438
Upplupna intäkter	563	563
	301 090	244 001

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

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 14	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Not 15	Kassa och bank		
	Handkassa	24 089	3 558
	SEB	11 493	0
		<u>35 582</u>	<u>3 558</u>
Not 16	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Ränteaend dag	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	43130102	
	Stadshypotek	193366	
	Stadshypotek	193367	
	Stadshypotek	193368	
	Stadshypotek	193374	
	Stadshypotek	218727	
	Stadshypotek	227747	
	Stadshypotek	227748	
	Stadshypotek	232806	
	Stadshypotek	232811	
	Stadshypotek	874897	
		0,96%	2023-03-28
		0,40%	2020-01-06
		0,40%	2020-01-06
		0,40%	2020-01-06
		0,40%	2020-01-06
		0,35%	2020-01-29
		0,40%	2020-02-28
		0,40%	2020-02-28
		0,36%	2020-03-17
		0,36%	2020-03-17
		1,56%	2020-09-01
		Belopp	
		6 447 111	
		1 362 108	
		1 333 204	
		3 558 767	
		3 720 921	
		1 730 572	
		3 961 952	
		4 084 275	
		1 420 152	
		725 411	
		4 348 017	
		<u>32 692 490</u>	<u>118 412</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		32 574 078
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		32 100 430
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	32 786 300	32 786 300
Not 17	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Ränteaend dag	Nästa års amortering
		Belopp	
	Kortfristig del av långfristig skuld	118 412	131 640
Not 18	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	8 400	8 400
		<u>8 400</u>	<u>8 400</u>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	26 612	35 848
	Förutbetalda hyror och avgifter	458 195	519 801
	Övriga upplupna kostnader	357 595	407 873
		<u>842 402</u>	<u>963 522</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

G

T&N



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-05-17

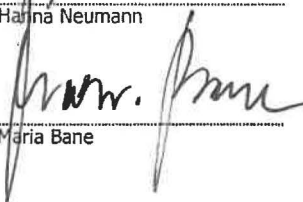

Caroline Fondellus


Gustav Göran La Skyle

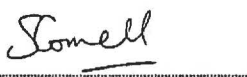

Hanna Neumann


Jonas Eriksson


Lisa Brouwers

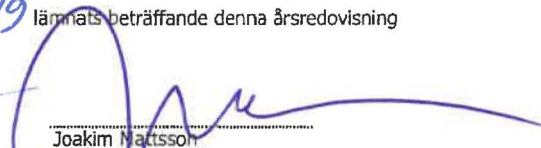

Maria Bane


Samuel Jangestål


Sarah Elisabeth Cornell

Vår revisionsberättelse har 20200519 lämnats beträffande denna årsredovisning


Tuula Siikman


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Borevision
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 räkenskapsår 2019.

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 2019 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. Revisoremans 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.



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 2019 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 revisorssed 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 19 / 5 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tuula Silbermann
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor