

Brf Dynamiten 1

716417-8860

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dynamiten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-10-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dynamiten 1, Fältspatvägen 1 - 5B, Bromma bebyggdes 1939 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 26 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lägenhet och 2 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage och 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

19 st 2 rum och kök Total bostadsyta: 1 264 kvm Total lokalyta: 64 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm Löptid t.o.m.

Lokal 12 kvm 1992-04-01 - tv

Lokal 12 kvm 1990-06-01 - tv

Garage 40 kvm 2006-07-01 - tv

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-29 bestått av:

Ordinarie	Ingrid Aksnes	
	Thomas Broliden	
	Peter Alm	
	Sara Adebäck	
	Axis Lundberg	Ordf.

Suppleanter	Marianne Holmen
	Fredrik Lundström

Fram till föreningsstämman var Ann Karlsson ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie Lars Holmén
Suppleant Johan Skansen

Valberedning Daniel Olausson Sammankallande
 Bengt Hellström

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring .

Ekonomi

Skuldebrev utfärdades till bostadsrättshavarna i samband med föreningens bildande. Dessa skuldebrev avser insatser för de lägenheter, vilka upplåts som hyresrätter. Skulden amorteras i samband med att hyresrätterna upplåtes som bostadsrätt.

Amortering på skuldebeloppet har skett för lägenhet nr 1 med 51 624 kr. Återstående skuld 40 070 kr.

Amortering på skuldebeloppet har skett för lägenhet nr 13 med 56 261 kr. Återstående belopp 58 993 kr.

Sammanlagd skuld för dessa två lägenheter är 99 063 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2007-05-29 är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med den stadgeenliga avsättningen om 56 520 kronor, vilket motsvarar 0,75% av byggnades taxeringsvärde.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 3 709 439 (3 529 822) kronor per den 31 december 2007.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2006-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1939.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %. Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 22 343 kronor.

Reparationer/underhåll har utförts till en kostnad av 1 286 979 kronor, varav 414 864 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 645 000 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 227 115 kronor har belastat resultatet.

De löpande reparationerna avser bland annat installation av ny tvättmaskin, beskrärning av träd, reparation av värmepump.

Underhållskostnaden avser dränering av grund till följd av fuktskada samt reparation av skorsten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2008 kommer värmesystemet att bytas ut till fjärrvärme.

En energideklaration kommer upprättas i enlighet med nu gällande lag.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2007-12-31 uppgår till 766 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 287 609
årets resultat	- 339 982
	-1 627 591

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 627 591
------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	949 843	859 486
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-249 458	-24 439
Driftskostnader	3	-538 559	-457 610
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-135 320	-69 994
Avskrivningar	5	-228 961	-201 802
Resultat före finansiella poster		-202 455	105 641
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	22 172	6 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-153 604	-78 449
Resultat efter finansiella poster		-333 887	33 297
Statlig skatt		-6 095	-48 112
Årets resultat		-339 982	-14 815

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	5 842 908	5 419 276
Maskiner och inventarier	9	15 183	0
		5 858 091	5 419 276
Summa anläggningstillgångar		5 858 091	5 419 276
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar	10	19 446	19 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 759	25 334
		45 255	44 375
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		444 271	492 436
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		477 787	184 467
		922 058	676 903
Summa omsättningstillgångar		967 313	721 278
Summa tillgångar		6 825 404	6 140 554

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		2 752 000	2 752 000
Upplåtelseavgifter		2 246 460	2 246 460
Yttre reparationsfond		0	358 344
Summa bundet eget kapital		4 998 460	5 356 804
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 287 609	-1 216 274
Årets resultat		-339 982	-14 815
Summa fritt eget kapital		-1 627 591	-1 231 089
Summa eget kapital		3 370 869	4 125 715
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	3 109 666	1 755 082
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 447	26 926
Skatteskulder		6 892	1 457
Övriga skulder	14	214 479	154 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	116 051	76 895
Summa kortfristiga skulder		344 869	259 757
Summa eget kapital och skulder		6 825 404	6 140 554
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckningar		2 150 000	2 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	28 050	27 800
Hysesintäkter lokaler	10 676	10 512
Hysesintäkter garage	12 000	6 000
Hysesintäkter p-platser	17 100	8 800
Årsavgifter bostäder	875 754	795 300
Övriga ersättningar/intäkter	250	400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 013	10 674
	949 843	859 486
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	22 343	51 509
Reparationer och underhåll enl underh.pl	1 286 979	0
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	0	-31 445
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-645 000	0
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-414 864	0
Serviceavtal	0	4 375
	249 458	24 439
3 Driftskostnader		
Fastighetsel	56 059	26 336
Uppvärmning	316 502	275 087
Vatten	24 130	13 263
Sophämtning	24 391	17 923
Fastighetsförsäkringar	16 321	15 883
Avgälder, arrenden	52 800	52 800
Kabel-TV	3 576	3 552
Fastighetsskatt	41 030	50 495
Övriga driftskostnader	3 750	2 272
	538 559	457 611
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	1 703	1 251
Pant- och överlåtelseavgift	5 240	0
Förvaltningsarvode	40 772	37 572
Övriga externa tjänster	87 605	31 171
	135 320	69 994
5 Avskrivningar		
Byggnad	53 762	53 762
Om/tillbyggnad	151 669	120 981
Anläggningar	15 938	15 938
Maskiner	7 592	0
Inventarier/verktyg	0	11 121
	228 961	201 802
6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	21 767	5 573
Överskatteränta ej skattepliktig	405	532
	22 172	6 105

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	153 604	78 449
----------------	---------	--------

8 Byggnader

Anskaffningsvärden byggnad

Ingående anskaffningsvärde	3 584 101	3 584 101
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 015 411	-961 649
Årets avskrivning av byggnad	-53 762	-53 762
Utgående värde	2 514 928	2 568 690

Akkumulerat anskaffningsvärde anläggningar

Ingående anskaffningsvärde anläggning	383 750	383 750
Ingående avskrivningar enligt plan	-208 442	-192 504
Årets avskrivningar enligt plan	-15 938	-15 938
Utgående värde	159 370	175 308

Akkumulerat anskaffningsvärde ombyggnation

Ingående anskaffningsvärde stambyte	1 498 375	1 498 375
Anskaffningsvärde balkong-/fasadrenovering	1 639 206	1 639 206
Anskaffningsvärde dränering gård	645 000	0
Ingående avskrivning enligt plan	-462 302	-341 321
Årets avskrivning enligt plan	-151 669	-120 981
Utgående värde	3 168 610	2 675 279

Utgående bokfört värde	5 842 908	5 419 277
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden byggnader	7 536 000	4 968 000
Taxeringsvärden mark	5 073 000	4 949 000
	12 609 000	9 917 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	33 365	33 365
Nyanskaffning	22 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	56 140	33 365

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-33 365	-22 244
Årets avskrivningar enligt plan	-7 592	-11 121
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 957	-33 365

Utgående bokfört värde	15 183	0
-------------------------------	---------------	----------

10 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	19 446	19 041
--------------------	--------	--------

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	12 559	12 134
Övriga interimfordringar	13 200	13 200
	25 759	25 334

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 752 000	2 246 460	358 344	-1 216 274	-14 815
Ianspråktagande av fond			-414 864		
2007 års avsättning till fond			56 520	-56 520	
Disposition av föregående års resultat				-14 815	14 815
Årets resultat					-339 982
Belopp vid årets utgång	2 752 000	2 246 460	0	-1 287 609	-339 982

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 4,35 % - rörligt	136 673	144 597
Spintab - 4,89 % - 2009-03-23	399 659	412 151
Spintab - 4,43 % - 2009-01-26	483 750	498 750
Spintab - 5,12 % - 2013-06-11	735 000	755 000
Swedbank - 4,76 % - 2017-02-24	735 000	0
Swedbank - 4,61 % - 2011-02-25	735 000	0
Avgår kort del ./.	-115 416	-55 416
	3 109 666	1 755 082

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	115 416	55 416
Avräkning diverse	99 063	99 063
	214 479	154 479

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	20 249	3 580
Förutbetalda hyror och avgifter	46 776	59 709
Upplupen uppvärmning	37 042	6 634
Upplupna elavgifter	11 580	6 972
Upplupna övriga kostnader	403	0
	116 050	76 895

Bromma 2008-

Axis Lundberg

Thomas Broliden

Ingrid Aksnes

Sara Adebäck

Peter Alm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Lars Holmén
Revisor