

Brf Dynamiten 1

716417-8860

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dynamiten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 25 lägenheter och 2 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage och 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

19 st 2 rum och kök

1 st 3 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 2008-05-27 bestått av:

Ordinarie Fredrik Lundström
 Thomas Broliden
 Marianne Holmén
 Magnus Johansson
 Johan Skansen

Suppleanter Tomas Krikortz
 Malin Nilsson

Revisorer

Ordinarie Lars Holmén
Suppleant vakant

Valberedning Carl-Johan Tjellander Sammankallande
 Karin Ager

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (1) överlåtelse ägt rum, dessutom har upplåtelse av lägenhet 20 skett under året. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året. 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 (10) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

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 skuldebelpet har skett för lägenhet nr 1 med 51 624 kr. Återstående skuld 40 070 kr.
Amortering på skuldebelpet har skett för lägenhet nr 13 med 56 261 kr. Återstående skuld 58 993 kr.
Amortering på skuldebelpet har skett för lägenhet nr 20 med 3 800 kr. Återstående skuld 80 246kr
Sammanlagd skuld för dessa tre lägenheter är 179 309 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2008-05-27 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med den stadgeenliga avsättningen om 56 520 kronor, vilket motsvarar 0,75% av byggnades taxeringsvärde.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1939.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 46 425 kronor.

Reparationer/underhåll enligt plan har utförts till en kostnad av 237 500 kronor, vilket har aktiverats och avser en fjärrvärmeanläggning.

De löpande kostnaderna avser reparation av läckande rör och golv samt kostnader för skorsten och ytterdörr.

Energideklaration har upprättats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fortsatt renovering av golv.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2008-12-31 uppgår till 766 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 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	-1 684 111
årets resultat	56 475
	-1 627 636

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 627 636
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 017 692	949 843
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-46 425	-249 458
Driftskostnader	3	-481 819	-538 559
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-62 297	-135 320
Avskrivningar	5	-240 836	-228 961
Resultat före finansiella poster		186 315	-202 455
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	32 110	22 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-153 068	-153 604
Resultat efter finansiella poster		65 357	-333 887
Statlig skatt		-8 882	-6 095
Årets resultat		56 475	-339 982

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	5 847 164	5 842 908
Maskiner och inventarier	9	7 591	15 183
		5 854 755	5 858 091
Summa anläggningstillgångar		5 854 755	5 858 091
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	50
Övriga fordringar	10	26 025	19 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 203	25 759
		59 328	45 255
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 616 608	444 271
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		500 335	477 787
		2 116 943	922 058
Summa omsättningstillgångar		2 176 271	967 313
Summa tillgångar		8 031 026	6 825 404

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		2 752 000	2 752 000
Upplåtelseavgifter	13	3 342 414	2 246 460
Yttre reparationsfond		56 520	0
Summa bundet eget kapital		6 150 934	4 998 460
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 684 111	-1 287 609
Årets resultat		56 475	-339 982
Summa fritt eget kapital		-1 627 636	-1 627 591
Summa eget kapital		4 523 298	3 370 869
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	2 030 000	3 109 666
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 089	7 447
Skatteskulder		15 809	6 892
Övriga skulder	15	1 243 975	214 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 855	116 051
Summa kortfristiga skulder		1 477 728	344 869
Summa eget kapital och skulder		8 031 026	6 825 404
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

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	14 150	28 050
Hysesintäkter lokaler	10 968	10 676
Hysesintäkter garage	12 000	12 000
Hysesintäkter p-platser	21 300	17 100
Årsavgifter bostäder	944 736	875 754
Övriga ersättningar/intäkter	650	250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 888	6 013
	1 017 692	949 843
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	46 425	22 343
Reparationer och underhåll enl underh.pl	237 500	1 286 979
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-237 500	-645 000
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-414 864
	46 425	249 458
3 Driftskostnader		
Energideklaration	11 025	0
Fastighetsel	24 085	56 059
Uppvärmning	289 858	316 502
Vatten	18 850	24 130
Sophämtning	27 336	24 391
Fastighetsförsäkringar	15 526	16 321
Avgälder, arrenden	57 150	52 800
Kabel-TV	3 576	3 576
Fastighetsskatt	33 290	41 030
Övriga driftskostnader	1 123	3 750
	481 819	538 559
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	3 889	1 703
Pant- och överlåtelseavgift	10 865	5 240
Förvaltningsarvode	41 572	40 772
Övriga externa tjänster	5 971	87 605
	62 297	135 320
5 Avskrivningar		
Byggnad	53 762	53 762
Om/tillbyggnad	151 669	151 669
Anläggningar	27 813	15 938
Maskiner	7 592	7 592
	240 836	228 961

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	31 720	21 767
Överskatteränta ej skattepliktig	390	405
	32 110	22 172

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	153 068	153 604
----------------	---------	---------

8 Byggnader

Anskaffningsvärden byggnad

Ingående anskaffningsvärde	3 584 101	3 584 101
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 069 173	-1 015 411
Årets avskrivning av byggnad	-53 762	-53 762
Utgående värde	2 461 166	2 514 928

Akkumulerat anskaffningsvärde anläggningar

Ingående anskaffningsvärde anläggning	383 750	383 750
Ingående avskrivningar enligt plan	-224 380	-208 442
Införskaffning fjärrvärmeanläggning	237 500	0
Årets avskrivningar enligt plan	-27 813	-15 938
Utgående värde	369 057	159 370

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	645 000
Ingående avskrivning enligt plan	-613 971	-462 302
Årets avskrivning enligt plan	-151 669	-151 669
Utgående värde	3 016 941	3 168 610

Utgående bokfört värde

5 847 164 **5 842 908**

Taxeringsvärden byggnader

7 536 000 7 536 000

Taxeringsvärden mark

5 073 000 5 073 000
12 609 000 **12 609 000**

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-40 957	-33 365
Årets avskrivningar enligt plan	-7 592	-7 592
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 549	-40 957

Utgående bokfört värde

7 591 **15 183**

Avser Tvättmaskin.

10 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	26 025	19 446
--------------------	--------	--------

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	14 833	12 559
Övriga interimfordringar	18 370	13 200
	33 203	25 759

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 752 000	2 246 460		-1 287 609	-339 982
Ökning av insatskapital		1 095 954			
2008 års avsättning till fond			56 520	-56 520	
Disposition av föregående års resultat				-339 982	339 982
Årets resultat					56 475
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	56 520	-1 684 111	56 475

13 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 20 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 095 954 kronor.

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring Spintab - 5,59 % - rörligt	128 749	136 673
Spintab - 4,89 % - 2009-03-23	387 167	399 659
Spintab - 4,43 % - 2009-01-26	468 750	483 750
Spintab - 5,12 % - 2013-06-11	715 000	735 000
Swedbank - 4,76 % - 2017-02-24	697 500	735 000
Swedbank - 4,61 % - 2011-02-25	697 500	735 000
Avgår kort del ./.	-1 064 666	-115 416
	2 030 000	3 109 666

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	1 064 666	115 416
Avräkning diverse	179 309	99 063
	1 243 975	214 479

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	3 113	20 249
Förutbetalda hyror och avgifter	54 583	46 776
Upplupen uppvärmning	25 971	37 042
Upplupna elavgifter	2 413	11 580
Upplupna reparationer/underhåll	118 750	0
Upplupna övriga kostnader	11 025	403
	215 855	116 050

Bromma 2009-

Thomas Broliden

Fredrik Lundström

Marianne Holmén

Johan Skansen

Magnus Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Lars Holmén
Revisor