

# Årsredovisning

för

## Brf Dynamiten

716417-8860

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dynamiten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### 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 - 2012-09-30
Lokal	12 kvm	2010-10-01 - 2013-09-30
Garage	40 kvm	2010-07-01 - 2013-06-30

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-25 bestått av:

Ordinarie	Thomas Broliden Magnus Benéus Johan Skansen Tomas Krikortz Anders Holmborg
-----------	--

Suppleanter	Henrik Söderlund
-------------	------------------

#### Revisorer

Ordinarie	Lars Holmén	ej hela året
Suppleant	Daniel Gustafsson	ej hela året

Vid extrastämma 2010-11-14 omvaldes revisor:

**Revisorer** Jan-Erik Forsberg Projf Consulting AB

**Valberedning** Vakant  
Vakant

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (4) överlåtelse ägt rum.

Styrelsen har beviljat 3 (1) 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 8 (10) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

### 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 skuld 58 993 kr.  
Amortering på skuldebeloppet har skett för lägenhet nr 20 med 15 722 kr. Återstående skuld 68 324 kr.  
Sammanlagd skuld för dessa tre lägenheter är 167 387 kr.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-05-25 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med den stadgeenliga avsättningen om 69 908 kronor, vilket motsvarar 0,75% av byggnadens taxeringsvärde.

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1939.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 31 925 kronor, (25 lägenheter \* 1 277 = 31 925 kronor, jämfört med 0,4% av 16 802 000 = 66 400 kronor).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet, d.v.s. 2 020 kronor.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 939 kronor,

Nytt torkskåp har köpts in till tvättstugan.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av Elstammar är under planering

I februari 2011 löstes ett av föreningens lån om 637 500 kronor.

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2010-12-31 uppgår till 766 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 018 943	1 027 960	1 017 692	949 843	859 486
Resultat före reservering	65 825	96 831	56 475	-339 982	-14 815
Reservering yttre reparationsfond	-69 908	-56 520	-56 520	-56 520	-37 260
Saldo yttre reparationsfond	182 948	113 040	56 520	0	358 344
Lån per kvm yta	1 468	1 529	2 330	2 429	1 363
Kassalikviditet (%)	405	297	147	310	278
Årsavgift bostäder kronor/kvm	766	766	768	716	702

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust -1 657 233  
årets vinst 65 825

**-1 591 408**

behandlas så att

i ny räkning överföres -1 591 408

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 018 944	1 027 960
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-939	-75 211
Driftskostnader	3	-565 980	-447 664
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-58 558	-62 196
Avskrivningar	5	-233 244	-240 835
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>160 223</b>	<b>202 054</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 644	4 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-96 041	-108 216
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>65 825</b>	<b>97 911</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>65 825</b>	<b>97 911</b>
Statlig skatt		0	-1 080
<b>Årets resultat</b>		<b>65 825</b>	<b>96 831</b>

*Handwritten signature: MRB 39 Allv R*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	5 067 244	5 613 920
Maskiner och inventarier	9	313 431	0
		<b>5 380 676</b>	<b>5 613 920</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 380 676</b>	<b>5 613 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	50
Övriga fordringar	10	997	9 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 019	34 142
		<b>39 166</b>	<b>44 082</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		638 491	637 042
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		883 058	759 945
		<b>1 521 550</b>	<b>1 396 987</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 560 716</b>	<b>1 441 069</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 941 391</b>	<b>7 054 989</b>

*Dr. Mr. SA Allt K*

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 752 000	2 752 000
Upplåtelseavgifter	13	3 342 414	3 342 414
Yttre reparationsfond		182 948	113 040
		<b>6 277 362</b>	<b>6 207 454</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 657 233	-1 684 156
Årets resultat		65 825	96 831
		<b>-1 591 408</b>	<b>-1 587 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 685 954</b>	<b>4 620 129</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	1 870 000	1 950 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		80 000	80 000
Leverantörsskulder		33 506	1 650
Skatteskulder		599	10 782
Övriga skulder	15	167 387	171 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	103 945	220 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>385 437</b>	<b>484 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 941 391</b>	<b>7 054 989</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		2 150 000	2 150 000
		<b>2 150 000</b>	<b>2 150 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

OK MB J. P. K.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av föregående års siffror har skett.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Bergvärme/Fjärrvärme har omklassificerats till teknisk anläggning.

Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.





## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	11 220	11 384
Hysesintäkter garage	12 800	12 246
Hysesintäkter p-platser	21 600	21 600
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Ersättningar och intäkter	650	1 930
Fakturerade kostnader	4 250	12 376
	<b>1 018 944</b>	<b>1 027 960</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	939	75 211
	<b>939</b>	<b>75 211</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Yttre skötsel/snörojning	4 685	4 008
Fastighetsel	21 981	21 446
Uppvärmning	313 719	237 448
Vatten	21 795	19 268
Sophämtning	33 304	31 356
Fastighetsförsäkring	18 854	19 506
Avgälder, arrenden och avgifter	83 100	72 775
Kabel-TV	4 108	3 576
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 941	33 890
Övriga driftkostnader	30 494	4 392
	<b>565 981</b>	<b>447 665</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	9 827	14 446
Förvaltningsarvode	43 760	43 264
Övriga externa tjänster	4 971	4 486
	<b>58 558</b>	<b>62 196</b>

*Handwritten signature: Mikael Allén*

**Not 5 Avskrivningar**

	2010	2009
Byggnad	53 762	53 762
Om/tillbyggnad	151 669	151 669
Maskiner	0	7 591
Installationer	27 813	27 813
	<b>233 244</b>	<b>240 835</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010	2009
Ränteintäkter	1 644	4 108
Överskatteränta ej skattepliktig	0	-35
	<b>1 644</b>	<b>4 073</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010	2009
Räntekostnader	95 906	107 991
Övriga skuldrelaterade poster	135	225
	<b>96 041</b>	<b>108 216</b>

**Not 8 Byggnader**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 987 932	7 987 932
Omklassificeringar, fjärrvärme, värmeanläggning, kabel-TV	-621 250	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 366 682</b>	<b>7 987 932</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 374 012	-2 140 768
Omklassificeringar, fjärrvärme, värmeanläggning, kabel-TV	280 006	
Årets avskrivningar enligt plan	-205 431	-233 244
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 299 437</b>	<b>-2 374 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 067 245</b>	<b>5 613 920</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 321 000	7 536 000
Taxeringsvärden mark	7 481 000	5 073 000
	<b>16 802 000</b>	<b>12 609 000</b>

Bergvärme/Fjärrvärme har omklassificerats till teknisk anläggning.  
Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier

*OK MB JA Adla K.*

### Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 140	56 140
Omklassificeringar, fjärrvärme, värmeanläggning, kabel-TV	621 250	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>677 390</b>	<b>56 140</b>
Ingående avskrivningar	-56 140	-56 140
Omklassificeringar: fjärrvärme, värmeanläggning, kabel-TV	-280 006	
Årets avskrivningar	-27 813	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-363 959</b>	<b>-56 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>313 431</b>	<b>0</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	997	9 890
	997	9 890

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	38 019	34 142
	38 019	34 142

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt eget eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 752 000	3 342 414	113 040	-1 684 156	96 831
Årets reservering			69 908	-69 908	
Disposition av föregående års resultat:				96 831	-96 831
Årets resultat					65 825
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 752 000</b>	<b>3 342 414</b>	<b>182 948</b>	<b>-1 657 233</b>	<b>65 825</b>

### Not 13 Upplåtelseavgifter

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

 MB SA Allg. K

### Not 14 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank - 5,12% - 2013-06-11	675 000	695 000
Swedbank - 4,76% - 2017-02-10	637 500	667 500
Swedbank - 4,61% - 2011-02-11	637 500	667 500
Avgår kortfristig del ./.	-80 000	-80 000
	<b>1 870 000</b>	<b>1 950 000</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga skulder	-167 387	-171 709
	<b>-167 387</b>	<b>-171 709</b>

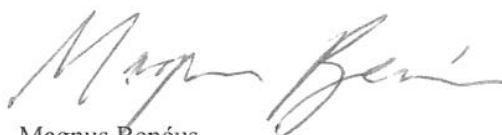
### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	59 759	68 247
Upplupna uppvärmningskostnader	41 708	31 577
Upplupna elavgifter	2 478	2 145
Upplupna reparationer och underhåll	0	118 750
	<b>103 945</b>	<b>220 719</b>

Bromma den 2011-05-09



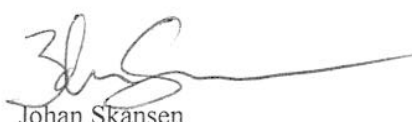
Thomas Broliden



Magnus Benéus



Tomas Krikortz



Johan Skansen



Anders Holmborg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan-Erik Forsberg  
Auktoriserad revisor



*Ch* m3 ~~SA~~ 12/4 K

## **Motion till årsstämma i Brf. Dynamiten 1**

- Jag skulle vilja förslå att vi undersöker möjligheten att ansluta fastigheten till ett stadsnät för att öka utbudet av tjänsteleverantörer gällande bredband, tv och telefoni.
- Vi bör dessutom utse en ansvarig för att några alternativ kan läggas fram så att vi kan ta ställning till dessa på i förhand utsatt datum, t.ex. 1 månad efter årsstämman.

Mats Kjellström