

Årsredovisning

för

Brf Dynamiten

716417-8860

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dynamiten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 - 2015-09-30
Lokal	12 kvm	2010-10-01 - 2013-09-30
Garage	40 kvm	2010-07-01 - 2013-06-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-30 bestått av:

Ordinarie Thomas Broliden
 Magnus Benéus
 Johan Skansen
 Tomas Krikortz
 Anders Holmborg

Suppleanter Henrik Söderlund
 Lennart Dufva

Revisorer Jan-Erik Forsberg Projf Consulting AB

Valberedning Vakant
 Vakant

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (4) överlåtelser ägt rum.

Styrelsen har beviljat 1 (3) 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 5 (7) 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 2011-05-30 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/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1939.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 32 550 kronor, (25 lägenheter * 1 302 = 32 550 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 1 638 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Reparation av tvättstuga.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 766 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 014 870	1 018 943	1 027 960	1 017 692	949 843
Resultat före reservering	150 579	65 825	96 831	56 475	-339 982
Reservering yttre reparationsfond	-69 908	-69 908	-56 520	-56 520	-56 520
Saldo yttre reparationsfond	252 856	182 948	113 040	56 520	0
Lån per kvm yta	951	1 468	1 529	2 330	2 429
Kassalikviditet (%)	383	405	297	147	310
Årsavgift bostäder kronor/kvm	766	766	766	768	716

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 661 316
årets vinst	150 579

-1 510 737

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 510 737
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 014 870	1 018 944
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 638	-939
Driftskostnader	3	-503 254	-565 980
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-62 594	-58 558
Personalkostnader	5	-2 887	0
Avskrivningar	6	-233 244	-233 244
Resultat före finansiella poster		211 253	160 223
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 823	1 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-68 497	-96 041
Resultat efter finansiella poster		150 579	65 825
Resultat före skatt		150 579	65 825
Årets resultat		150 579	65 825

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	4 861 814	5 067 244
Maskiner och inventarier	10	285 618	313 431
		5 147 432	5 380 676
Summa anläggningstillgångar		5 147 432	5 380 676
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	150
Övriga fordringar	11	1 013	997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38 261	38 019
		39 274	39 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 055	638 491
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 180 420	883 058
		1 181 475	1 521 550
Summa omsättningstillgångar		1 220 748	1 560 716
SUMMA TILLGÅNGAR		6 368 180	6 941 391

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 752 000	2 752 000
Upplåtelseavgifter	14	3 342 414	3 342 414
Yttre reparationsfond		252 856	182 948
		6 347 270	6 277 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 661 316	-1 657 233
Årets resultat		150 579	65 825
		-1 510 737	-1 591 408
Summa eget kapital		4 836 533	4 685 954
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	1 212 500	1 870 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		50 000	80 000
Leverantörsskulder		2 413	33 506
Skatteskulder		2 757	599
Övriga skulder	16	167 387	167 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	96 590	103 945
Summa kortfristiga skulder		319 147	385 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 368 180	6 941 391
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 150 000	2 150 000
		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 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

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	11 292	11 220
Hysesintäkter garage	12 804	12 800
Hysesintäkter p-platser	21 600	21 600
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Ersättningar och intäkter	750	650
Fakturerade kostnader	0	4 250
	1 014 870	1 018 944

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	1 638	939
	1 638	939

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Sotning	5 485	0
Yttre skötsel/snöröjning	0	4 685
Fastighetsel	25 242	21 981
Uppvärmning	262 918	313 719
Vatten	20 246	21 795
Sophämtning	36 216	33 304
Container/grovsopor	3 381	0
Fastighetsförsäkring	19 513	18 854
Avgälder, arrenden och avgifter	90 900	83 100
Kabel-TV	4 224	4 108
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	34 570	33 941
Övriga driftkostnader	559	30 494
	503 254	565 981

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	6 568	9 827
Revisionsarvode	6 381	0
Förvaltningsarvode	44 404	43 760
Övriga externa tjänster	5 241	4 971
	62 594	58 558

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner övriga	2 500	0
Lagstadgade sociala avgifter	387	0
	2 887	0

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	53 762	53 762
Om/tillbyggnad	151 669	151 669
Installationer	27 813	27 813
	233 244	233 244

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	7 807	1 644
Överskatteränta ej skattepliktig	16	0
	7 823	1 644

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	68 497	95 906
Övriga skuldrelaterade poster	0	135
	68 497	96 041

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 366 682	7 987 932
Omklassificeringar, fjärrvärme, värmeanlägg, kabel-TV		-621 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 299 437	-2 374 012
Omklassificeringar, fjärrvärme, värmeanlägg, kabel-TV		280 006
Årets avskrivningar enligt plan	-205 431	-205 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 504 868	-2 299 437
Utgående redovisat värde	4 861 814	5 067 245

Taxeringsvärden byggnader	9 321 000	9 321 000
Taxeringsvärden mark	7 481 000	7 481 000
	16 802 000	16 802 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	56 140
Omklassificeringar, fjärrvärme, värmeanläggning, kabel-TV		621 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 390	677 390
Ingående avskrivningar	-363 959	-56 140
Omklassificeringar: fjärrvärme, värmeanläggning, kabel-TV		-280 006
Årets avskrivningar	-27 813	-27 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-391 772	-363 959
Utgående redovisat värde	285 618	313 431

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	1 013	997
	1 013	997

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald räntekostnader	520	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	37 741	38 019
	38 261	38 019

Not 13 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	182 948	-1 657 233	65 825
Årets reservering			69 908	-69 908	
Disposition av föregående års resultat:				65 825	-65 825
Årets resultat					150 579
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	252 856	-1 661 316	150 579

Not 14 Upplåtelseavgifter

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

Not 15 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 5,12% - 2013-06-11	655 000	675 000
Swedbank - 4,76% - 2017-02-10	607 500	637 500
Swedbank - 4,523 - Löstes 2011-02-25	0	637 500
Avgår kortfristig del ./.	-50 000	-80 000
	1 212 500	1 870 000

Not 16 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning insats hyresrätter	167 387	167 387
	167 387	167 387

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda hyror/avg	61 455	59 759
Upplupna uppvärmningskostnader	32 622	41 708
Upplupna elavgifter	2 513	2 478
	96 590	103 945

Bromma den

Thomas Broliden

Magnus Benéus

Tomas Krikortz

Johan Skansen

Anders Holmborg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad revisor