

Årsredovisning

för

Brf Dynamiten

716417-8860

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dynamiten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 - 2016-09-30
Garage	40 kvm	2010-07-01 - 2016-06-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-30 bestått av:

Ordinarie	Henrik Söderlund Tove Sjölander Lennart Dufva Tomas Krikortz Anders Holmborg
-----------	--

Suppleanter	Jonas Ekwall Gunilla Bergström
-------------	-----------------------------------

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (4) överlåtelse ägt rum.

Styrelsen har beviljat 1 (1) andrahandsuthyrning 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 (5) 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 2012-05-30 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 34 125 kronor, (25 lägenheter * 1 365 = 34 125 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 49 518 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 70 300 kronor och har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget väsentligt har hänt efter räkenskapsårets slut.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 766 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m den 2013-03-16.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 015 574	1 014 870	1 018 943	1 027 960	1 017 692
Resultat före reservering	-12 664	150 579	65 825	96 831	56 475
Reservering yttre reparationsfond	-69 908	-69 908	-69 908	-56 520	-56 520
Saldo yttre reparationsfond	322 764	252 856	182 948	113 040	56 520
Lån per kvm yta	913	951	1 468	1 529	2 330
Kassalikviditet (%)	376	383	405	297	147
Årsavgift bostäder kronor/kvm	766	766	766	766	768

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 580 645
årets förlust	-12 664
	-1 593 309
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 593 309

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 015 574	1 014 870
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-119 818	-1 638
Driftskostnader	3	-536 224	-503 254
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-74 316	-62 594
Personalkostnader	5	-14 556	-2 887
Avskrivningar	6	-233 244	-233 244
Resultat före finansiella poster		37 416	211 253
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 538	7 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-61 618	-68 497
Resultat efter finansiella poster		-12 664	150 579
Resultat före skatt		-12 664	150 579
Årets resultat		-12 664	150 579

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	4 656 382	4 861 814
Maskiner och inventarier	10	257 805	285 618
		4 914 188	5 147 432
Summa anläggningstillgångar		4 914 188	5 147 432
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 713	0
Övriga fordringar	11	1 018	1 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 446	38 261
		46 177	39 274
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 068	1 055
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 413 755	1 180 420
		1 414 823	1 181 475
Summa omsättningstillgångar		1 461 000	1 220 748
SUMMA TILLGÅNGAR		6 375 188	6 368 180

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		322 764	252 856
		6 417 178	6 347 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 580 645	-1 661 316
Årets resultat		-12 664	150 579
		-1 593 309	-1 510 737
Summa eget kapital		4 823 869	4 836 533
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	1 162 500	1 212 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		50 000	50 000
Leverantörsskulder		46 269	2 413
Skatteskulder		3 038	2 757
Övriga skulder	16	172 301	167 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	117 211	96 590
Summa kortfristiga skulder		388 819	319 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 375 188	6 368 180
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		3 302 000	3 302 000
		3 302 000	3 302 000
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

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	11 572	11 292
Hysesintäkter garage	13 128	12 804
Hysesintäkter p-platser	21 800	21 600
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Ersättningar och intäkter	650	750
	1 015 574	1 014 870

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	49 518	1 638
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	70 300	0
	119 818	1 638

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Sotning	0	5 485
Fastighetsel	26 966	25 242
Uppvärmning	287 389	262 918
Vatten	23 420	20 246
Sophämtning	37 479	36 216
Container/grovsopor	3 995	3 381
Fastighetsförsäkring	20 797	19 513
Avgälder, arrenden och avgifter	90 900	90 900
Kabel-TV	4 298	4 224
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	36 145	34 570
Övriga driftkostnader	4 836	559
	536 225	503 254

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	16 426	6 568
Revisionsarvode	6 250	6 381
Förvaltningsarvode	46 310	44 404
Övriga externa tjänster	5 331	5 241
	74 317	62 594

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	8 000	0
Löner övriga	3 500	2 500
Lagstadgade sociala avgifter	3 056	387
	14 556	2 887

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	53 762	53 762
Om/tillbyggnad	151 669	151 669
Installationer	27 813	27 813
	233 244	233 244

Not 7 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntetäkter	11 533	7 807
Överskatteränta ej skattepliktig	5	16
	11 538	7 823

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	61 618	68 497
	61 618	68 497

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 366 682	7 366 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 504 868	-2 299 437
Årets avskrivningar enligt plan	-205 431	-205 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 710 299	-2 504 868
Utgående redovisat värde	4 656 383	4 861 814
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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 390	677 390
Ingående avskrivningar	-391 772	-363 959
Årets avskrivningar	-27 813	-27 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-419 585	-391 772
Utgående redovisat värde	257 805	285 618

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	1 018	1 013
	1 018	1 013

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda räntekostnader	0	520
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	42 446	37 741
	42 446	38 261

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	252 856	-1 661 316	150 579
Årets reservering			69 908	-69 908	
Disposition av föregående års resultat:				150 579	-150 579
Årets resultat					-12 664
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	322 764	-1 580 645	-12 664

Not 14 Upplåtelseavgifter

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

Not 15 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 5,12% - 2013-06-11	635 000	655 000
Swedbank - 4,76% - 2017-02-10	577 500	607 500
Avgår kortfristig del ./.	-50 000	-50 000
	1 162 500	1 212 500

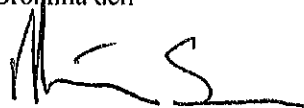
Not 16 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Avr lagstadgade sociala avg	2 514	0
Personalskatt	2 400	0
Avräkning insats hyresrätter	167 387	167 387
	172 301	167 387

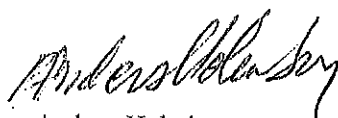
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	-500	0
Förskottsbetalda hyror/avg	55 824	61 455
Upplupna VA avgifter	3 557	0
Upplupna uppvärmningskostnader	48 446	32 622
Upplupna elavgifter	2 521	2 513
Upplupna reparationer och underhåll	7 363	0
	117 211	96 590

Bromma den 2:a Maj 2013



Henrik Söderlund



Anders Holmborg



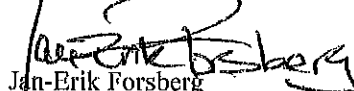
Tomas Krikortz

Tove Sjölander



Lennart Dufva

Min revisionsberättelse har lämnats. 4/5 2013



Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad revisor

Till Föreningsstämman i BRF Dynamiten Org.nr 716417-8860


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Dynamiten för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2013


Jan-Erik Forsberg
Revisor