

Årsredovisning

för

Brf Dynamiten

716417-8860

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dynamiten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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	2013-10-11 - 2016-09-30
Garage	40 kvm	2010-07-01 - 2016-06-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-30 bestått av:

Ordinarie	Henrik Söderlund David Vanderkay Anders Holmborg Jonas Ekvall Gunilla Bergström
Suppleanter	Hans Olof Strömberg
Revisorer	Jan-Erik Forsberg Profj Consulting AB

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (4) överlåtelser ägt rum.

Styrelsen har beviljat 1 (1) andrahandsuthyrning under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (5) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Städ utförs av Ring Städ.

Fastighetsskötseln sköts av LJ Städ & Fastighetsservice.

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 2013-05-30 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med den stadgeenliga avsättningen om 142 538 kronor, vilket motsvarar 0,75% av byggnadens taxeringsvärde.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1939.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 30 250 kronor, (25 lägenheter * 1 210 = 30 250 kronor, jämfört med 0,3% av 18 800 000 = 56 400 kronor).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet, d.v.s. 2 050 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 23 507 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 20 000 kronor och har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 766 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 014 687	1 015 574	1 014 870	1 018 943	1 027 960
Resultat före reservering	80 763	-12 664	150 579	65 825	96 831
Reservering yttre reparationsfond	-142 538	-69 908	-69 908	-69 908	-56 520
Saldo yttre reparationsfond	465 302	322 764	252 856	182 948	113 040
Lån per kvm yta	412	913	951	1 468	1 529
Kassalikviditet (%)	333	376	383	405	297
Årsavgift bostäder kronor/kvm	766	766	766	766	766

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 735 847
årets vinst	80 763

-1 655 084

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 655 084
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 014 687	1 015 574
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-43 507	-119 818
Driftkostnader	3	-543 260	-536 224
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-72 785	-74 316
Personalkostnader	5	-2 308	-14 556
Avskrivningar	6	-237 272	-233 244
Resultat före finansiella poster		115 554	37 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 788	11 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-43 579	-61 618
Resultat efter finansiella poster		80 763	-12 664
Resultat före skatt		80 763	-12 664
Årets resultat		80 763	-12 664

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	4 450 952	4 656 382
Maskiner och inventarier	10	266 245	257 805
		4 717 196	4 914 188
Summa anläggningstillgångar		4 717 196	4 914 188
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 713
Övriga fordringar	11	1 984	1 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 277	42 446
		35 261	46 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 074	1 068
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		971 564	1 413 755
		972 638	1 414 823
Summa omsättningstillgångar		1 007 899	1 461 000
SUMMA TILLGÅNGAR		5 725 096	6 375 188

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		465 302	322 764
		6 559 716	6 417 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 735 847	-1 580 645
Årets resultat		80 763	-12 664
		-1 655 084	-1 593 309
Summa eget kapital		4 904 632	4 823 869
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	517 500	1 162 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		30 000	50 000
Leverantörsskulder		1 820	46 269
Skatteskulder		0	3 038
Övriga skulder	16	167 387	172 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	103 756	117 211
Summa kortfristiga skulder		302 964	388 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 725 096	6 375 188
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.

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 67 år

Inventarier 10 år

Maskiner 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

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	11 596	11 572
Hysesintäkter garage	13 188	13 128
Hysesintäkter p-platser	21 300	21 800
Outhyrt lokaler ej momsreg	-181	0
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Ersättningar och intäkter	360	650
	1 014 687	1 015 574

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	23 507	49 518
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	20 000	70 300
	43 507	119 818

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetssköt enl avtal	7 296	0
Städning enl avtal	31 358	0
Fastighetsel	24 088	26 966
Uppvärmning	274 468	287 389
Vatten	22 284	23 420
Sophämtning	21 178	37 479
Container/grovsopor	8 990	3 995
Fastighetsförsäkring	20 860	20 797
Självrisk/reparation försäkringsskador	576	0
Avgälder, arrenden och avgifter	90 900	90 900
Kabel-TV	4 236	4 298
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	32 300	36 145
Övr förbrukningsinv/material	4 726	4 836
	543 260	536 225

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	12 436	16 426
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	47 615	46 310
Övriga externa tjänster	6 484	5 331
	72 785	74 317

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	0	8 000
Löner övriga	2 000	3 500
Lagstadgade sociala avgifter	308	3 056
	2 308	14 556

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	53 762	53 762
Om/tillbyggnad	151 669	151 669
Maskiner	4 028	0
Installationer	27 813	27 813
	237 272	233 244

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	8 782	11 533
Överskatteränta ej skattepliktig	6	5
	8 788	11 538

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	43 579	61 618
	43 579	61 618

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 366 682	7 366 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 710 299	-2 504 868
Årets avskrivningar enligt plan	-205 431	-205 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 915 730	-2 710 299
Utgående redovisat värde	4 450 952	4 656 383
Taxeringsvärden byggnader	10 524 000	9 321 000
Taxeringsvärden mark	8 481 000	7 481 000
	19 005 000	16 802 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
Inköp tvättmaskin	40 281	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 671	677 390
Ingående avskrivningar	-419 585	-391 772
Årets avskrivningar	-31 841	-27 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 426	-419 585
Utgående redovisat värde	266 245	257 805

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	963	0
Avräkning skattekonto	1 021	1 018
	1 984	1 018

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	33 277	42 446
	33 277	42 446

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	322 764	-1 580 645	-12 664
Årets reservering			142 538	-142 538	
Disposition av föregående års resultat:				-12 664	12 664
Årets resultat					80 763
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	465 302	-1 735 847	80 763

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

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 5,12% - Löstes 2013-07-12	0	635 000
Swedbank - 4,76% - 2017-02-10	547 500	577 500
Avgår kortfristig del	-30 000	-50 000
	517 500	1 162 500

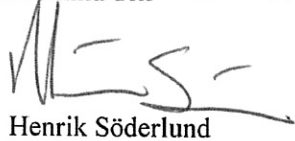
Not 16 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avr lagstadgade sociala avg	0	2 514
Personalskatt	0	2 400
Avräkning insats hyresrätter	167 387	167 387
	167 387	172 301

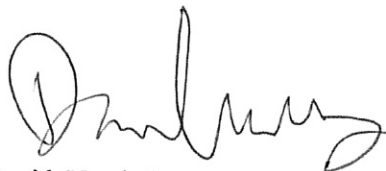
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	-217	-500
Förskottsbetalda hyror/avg	58 874	55 824
Upplupna VA avgifter	0	3 557
Upplupna uppvärmningskostnader	27 744	48 446
Upplupna elavgifter	2 247	2 521
Upplupna reparationer och underhåll	0	7 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 108	0
	103 756	117 211

Bromma den 22 April 2014



Henrik Söderlund



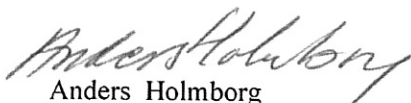
David Vanderkay



Jonas Ekvall



Gunilla Bergström



Anders Holmborg