

Till Föreningsstämman i BRF Dynamiten Org.nr 716417-8860

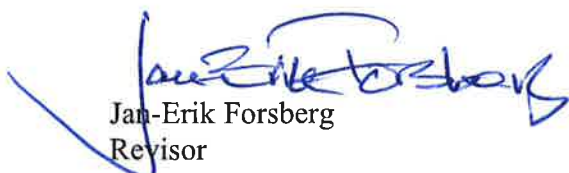
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Dynamiten för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 28 april 2015


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning
för
Brf Dynamiten

716417-8860

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Dynamiten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2014-05-22 bestått av:

Ordinarie Hans-Olof Strömberg
 Kerstin Westling
 Henrik Söderlund
 Gunilla Bergström
 Anders Holmborg

Suppleanter Jonas Ekwall

Revisorer

Ordinarie Jan-Erik Forsberg Projf Consulting AB

Valberedning David Van Der Kaay

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.

OVK besiktning har skett 2005.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 42 625 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 706 835 kronor, varav 544 232 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats.

Reparationer enligt underhållsplan inkluderar ett byte av samtliga fönster i fastigheten till energisparande och bullerdämpande treglasfönster vilket har skett under sommaren 2014 till en kostnad för föreningen på 931 000 kronor. Utöver detta har även Swedavia bidragit inom ramen för deras bullerisoleringsprojekt kring Bromma Flygplats.

Föreningen har även under 2014 bytt samtliga elstammar i fastigheten samt elledningar och armaturer i de gemensamma utrymmena. I samband med detta drogs även bredbandsnät till samtliga lägenheter. Sammanlagt har detta projekt kostat föreningen 757 000 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 (7) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (1) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (10) 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 ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Skuldebrev utfärdades till bostadsrättshavarna i samband med föreningens bildande. Dessa skuldebrev avser insatser för de lägenheter, vilka uppläts som hyresrätter. Skulden amorteras i samband med att hyresrätterna uppläts 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.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 015	1 014	1 015	1 014
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 596	81	-13	151
Soliditet (%)	68	86	76	76
Kassalikviditet (%)	106	333	376	383
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	79	143	70	70
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	465	323	253
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	766	766	766	766
Lån kronor per kvm yta	922	412	913	951

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 189 782
årets förlust	-1 596 484
	-2 786 266
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 786 266
	-2 786 266

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 014 804	1 014 327
Övriga rörelseintäkter		362	360
Summa rörelseintäkter		1 015 166	1 014 687
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 258 545	-582 042
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-75 170	-77 511
Personalkostnader	6	-3 464	-2 308
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 272	-237 272
Summa rörelsekostnader		-2 574 450	-899 133
Rörelseresultat		-1 559 284	115 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 548	8 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 748	-43 579
Summa finansiella poster		-37 200	-34 791
Resultat efter finansiella poster		-1 596 484	80 763
Resultat före skatt		-1 596 484	80 763
Årets resultat		-1 596 484	80 763

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 245 520	4 450 952
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	32 225	36 253
Inventarier, verktyg och installationer	9	202 179	229 992
Summa materiella anläggningstillgångar		4 479 924	4 717 197
Summa anläggningstillgångar		4 479 924	4 717 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	377 463	973 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 804	33 277
Summa kortfristiga fordringar		411 267	1 006 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 076	1 074
Summa omsättningstillgångar		412 343	1 007 899
SUMMA TILLGÅNGAR		4 892 267	5 725 096

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 752 000	2 752 000
Upplåtelseavgifter		3 342 414	3 342 414
Yttre reparationsfond		0	465 302
Summa bundet eget kapital		6 094 414	6 559 716
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 189 782	-1 735 847
Årets resultat	13	-1 596 484	80 763
Summa fritt eget kapital		-2 786 266	-1 655 084
Summa eget kapital		3 308 148	4 904 632
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 195 000	517 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		90 966	1 820
Avräkning		167 387	167 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	100 766	103 758
Summa kortfristiga skulder		389 119	302 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 892 267	5 725 097
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		3 302 000	3 302 000
Summa ställda säkerheter		3 302 000	3 302 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1939.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2014-05-22 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med den stadgeenliga avsättningen om 78 930kronor, vilket motsvarar 0,75% av byggnadens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	11 604	11 596
Hysesintäkter garage och p-platser	34 776	34 488
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Hysesbortfall	0	-181
Övriga ersättningar och intäkter	362	360
	1 015 166	1 014 687

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	42 625	23 507
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 706 835	20 000
	1 749 460	43 507

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	39 916	38 654
Yttre skötsel	6 156	0
Fastighetsel	19 753	24 088
Uppvärmning	256 524	274 468
Vatten	22 247	22 284
Sophämtning	22 712	30 168
Fastighetsförsäkring	14 245	20 860
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	576
Tomträttsavgälder	90 900	90 900
Kabel-TV	4 156	4 236
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	32 475	32 300
	509 084	538 534

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	6 293	11 998
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	43 992	48 053
Övriga externa tjänster/kostnader	5 175	6 484
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 460	4 726
	75 170	77 511

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Löner övriga	3 000	2 000
Sociala avgifter	464	308
	3 464	2 308

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Ingående avskrivningar	-2 915 730	-2 710 299
Årets avskrivningar	-205 431	-205 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 121 161	-2 915 730
Utgående redovisat värde	4 245 521	4 450 952
Taxeringsvärden byggnader	10 524 000	10 524 000
Taxeringsvärden mark	8 481 000	8 481 000
	19 005 000	19 005 000
Bokfört värde byggnader	4 245 521	4 450 952
	4 245 521	4 450 952

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 281	40 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 281	40 281
Ingående avskrivningar	-4 028	0
Årets avskrivningar	-4 028	-4 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 056	-4 028
Utgående redovisat värde	32 225	36 253

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 390	677 390
Ingående avskrivningar	-447 398	-419 585
Årets avskrivningar	-27 813	-27 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 211	-447 398
Utgående redovisat värde	202 179	229 992

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	1 047	1 021
Skattefordringar	3 968	963
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	372 448	971 564
	377 463	973 548

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 079	10 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 725	22 725
	33 804	33 277

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 752 000	3 342 414	465 302	-1 735 847	80 763
Årets reservering			78 930	-78 930	
Ianspråkstagande yttre fond			-544 232	544 232	
Disposition av föregående års resultat:				80 763	-80 763
Årets resultat					-1 596 484
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	0	-1 189 782	-1 596 484

Reservering/ianspråkstagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 78 930/-544 232 kronor.

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-1 596 484	80 763
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	237 272	237 272
Likviditet från resultatet	-1 359 212	318 035
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	595 558	453 107
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-599 116	-442 191
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	86 154	-65 854
Likviditet från rörelsekapitalet	82 596	-54 938
Akkumulerad likviditet från rörelsen	-1 276 616	263 097
Investeringar	0	-40 281
Nyupptagna lån	700 000	0
Amortering lån	-22 500	-665 000
Likviditet från investeringar och lån	677 500	-705 281
Årets kassaflöde	-599 116	-442 184
Likvida medel		
Kassa och bank	1 076	1 074
Avräkning ISS Facility Services AB	372 448	971 564
Likvida medel vid årets slut	373 524	972 638

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	4,76	2017-02-10	525 000	547 500
Swedbank	2,41	2017-01-25	700 000	0
			1 225 000	547 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 000	-30 000

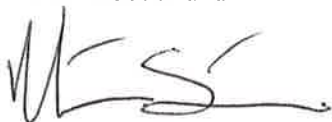
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 075 000 kronor.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	6 180	-217
Förskottsbetalda hyror och avgifter	64 603	58 874
Upplupna uppvärmningskostnader	29 983	27 744
Upplupna elavgifter	0	2 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 108
	100 766	103 756

Bromma den 2015-04-20

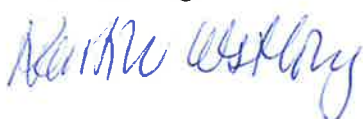
Henrik Söderlund



Hans-Olof Strömberg



Kerstin Westling



Gunilla Bergström



Anders Holmborg



Min revisionsberättelse har lämnats. 28/4-2015

Jan-Erik Forsberg
Revisor

