

Till Föreningsstämman i BRF Dynamiten

Org.nr 716417-8860

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Dynamiten för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. 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 ersättningsskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2017


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning

för

Brf Dynamiten

716417-8860

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Dynamiten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-10-30

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 - 2018-09-30

Lokal 12 kvm

2013-10-11 - 2018-10-31

Garage 40 kvm

2016-10-01 - 2019-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet

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 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-23 bestått av:

Ordinarie	Hans-Olof Strömberg Patrik Hedljung Henrik Söderlund Gunilla Bergström Robin Elander	
Suppleanter	Joel Hagert	
Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Valberedning	Ulla Stener	

Styrelsen har under året haft 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 ASJ Hemservice.
Fastighetsskötseln sköts av LJ Städ & Fastighetsservice.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.
OVK besiktning har skett 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 79 255 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (6) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 (0) st andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 021	1 014	1 015	1 014
Resultat efter finansiella poster (tkr)	16	223	-1 596	81
Soliditet (%)	73	72	68	86
Kassalikviditet (%)	476	331	106	333
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	82	79	79	143
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	161	79	0	465
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	766	766	766	766
Lån kronor per kvm yta	877	900	922	412

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 752 000	3 342 414	78 930	-2 865 196	222 768
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			81 855	-81 855	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				222 768	-222 768
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					15 828
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	160 785	-2 724 283	15 828

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 724 283
årets vinst	15 828
	-2 708 455

behandlas så att
i ny räkning överföres

-2 708 455
-2 708 455

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 020 812	1 014 492
Övriga rörelseintäkter		781	167 567
Summa rörelseintäkter		1 021 593	1 182 059
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-650 308	-589 636
Övriga externa kostnader	5	-73 380	-87 684
Personalkostnader	6	-5 256	-3 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 272	-237 272
Summa rörelsekostnader		-966 217	-918 354
Rörelseresultat		55 376	263 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 554	-40 982
Summa finansiella poster		-39 548	-40 937
Resultat efter finansiella poster		15 828	222 768
Resultat före skatt		15 828	222 768
Årets resultat		15 828	222 768

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	3 834 658	4 040 090
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	24 169	28 197
Inventarier, verktyg och installationer	9	146 553	174 366
Summa materiella anläggningstillgångar		4 005 380	4 242 653

Summa anläggningstillgångar

4 005 380

4 242 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 626	0
Övriga fordringar	10	815 941	614 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 521	34 358
Summa kortfristiga fordringar		855 088	648 828

Kassa och bank

Kassa och bank		1 076	1 076
Summa kassa och bank		1 076	1 076

Summa omsättningstillgångar

856 164

649 904

SUMMA TILLGÅNGAR

4 861 544

4 892 557

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12

6 094 414

6 094 414

Yttre reparationsfond

160 785

78 930

Summa bundet eget kapital

6 255 199

6 173 344

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 724 283

-2 865 196

Årets resultat

15 828

222 768

Summa fritt eget kapital

-2 708 455

-2 642 428

Summa eget kapital

3 546 744

3 530 916

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

1 135 000

1 165 000

Summa långfristiga skulder

1 135 000

1 165 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

30 000

30 000

Leverantörsskulder

43 743

67 488

Skatteskulder

2 620

2 485

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

103 437

96 668

Summa kortfristiga skulder

179 800

196 641

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 861 544

4 892 557

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med den stadgeenliga avsättningen om 81 855 kronor, 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	67 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	11 606	11 604
Hysesintäkter garage och p-platser	43 983	34 464
Outhyrt garage	-3 201	0
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Övriga ersättningar och intäkter	781	180
Övriga intäkter	0	167 387
	1 021 593	1 182 059

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	79 255	26 524
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	41 500
	79 255	68 024

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	59 713	42 869
Obligatorisk ventilationskontroll	15 326	0
Sotning	4 800	0
Serviceavtal	7 000	0
Yttre skötsel	4 790	18 688
Fastighetsel	22 889	21 280
Uppvärmning	257 285	248 435
Vatten	25 462	22 687
Sophämtning	28 956	24 524
Fastighetsförsäkring	15 898	14 956
Tomträttsavgälder	90 900	90 900
Kabel-TV	4 165	4 148
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	33 870	33 125
	571 054	521 612

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	6 876	12 808
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	47 752	45 784
Övriga externa tjänster/kostnader	5 310	5 310
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 192	17 532

73 380 87 684

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Löner övriga	4 000	3 000
Sociala avgifter	1 256	763
	5 256	3 763

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Ingående avskrivningar	-3 326 592	-3 121 161
Årets avskrivningar	-205 431	-205 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 532 023	-3 326 592
Utgående redovisat värde	3 834 659	4 040 090
Taxeringsvärden byggnader	10 914 000	10 524 000
Taxeringsvärden mark	9 103 000	8 481 000
	20 017 000	19 005 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 281	40 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 281	40 281
Ingående avskrivningar	-12 084	-8 056
Årets avskrivningar	-4 028	-4 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 112	-12 084
Utgående redovisat värde	24 169	28 197

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 390	677 390
Ingående avskrivningar	-503 024	-475 211
Årets avskrivningar	-27 813	-27 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 837	-503 024
Utgående redovisat värde	146 553	174 366

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 098	1 092
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	814 843	613 378
	815 941	614 470

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 796	11 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 725	22 725
	35 521	34 358

Not 12 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	2 752 000	2 752 000
Upplåtelseavgifter	3 383 664	3 383 664
Avgår försäljningskostnader	-41 250	-41 250
	6 094 414	6 094 414

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	4,76	2017-02-24	465 000	495 000
Swedbank	2,41	2017-01-25	700 000	700 000
			1 165 000	1 195 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 000	-30 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 015 000 kronor.

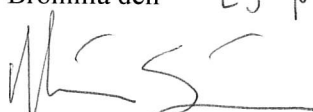
Not 14 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 302 000	3 302 000
	3 302 000	3 302 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	5 490	5 835
Förskottsbetalda hyror och avgifter	70 329	64 714
Upplupna uppvärmningskostnader	27 618	26 119
	103 437	96 668

Bromma den 23 MARS 2017



Henrik Söderlund



Hans-Olof Strömberg



Patrik Hedljug

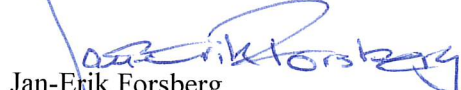


Gunilla Bergström



Robin Elander

Min revisionsberättelse har lämnats . 13/4-2017



Jan-Erik Forsberg
Revisor