

# Årsredovisning

2018

Brf Dynamiten 1

Org nr 716417-8860

Styrelsen för Brf Dynamiten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2017-11-28.

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 - 2021-09-30
Lokal	12 kvm	2013-10-11 - 2019-10-31
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 RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018 bestått av:

Ordinarie	Hans-Olof Strömberg Patrik Hedljung Lisa Kogner Gunilla Bergström Ulla Stener	
Suppleanter	Mårten Sjölander Erik Ahlgren	
Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Suppleant	Marie Fejle	Projf Consulting AB
Valberedning	Martin Edsman	

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Städ utförs av ASJ Hemservice.

Fastighetsskötseln sköts av LJ Städ & Fastighetservice.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

OVK besiktning har skett 2017.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 3 689 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 424 291 kronor.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (8) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (4) st andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

##### Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2018.

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 029	1 030	1 021	1 014
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 200	-73	16	223
Soliditet (%)	49	80	73	72
Kassalikviditet (%)	63	300	476	331
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	82	82	79
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	243	243	161	79
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	766	766	766	766
Lån kronor per kvm yta	1 627	512	877	900

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 752 000	3 342 414	242 640	-2 790 310	-73 046
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-73 046	73 046
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 200 349
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 752 000</b>	<b>3 342 414</b>	<b>242 640</b>	<b>-2 863 355</b>	<b>-1 200 349</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 863 355
årets förlust	-1 200 349
	<b>-4 063 704</b>

behandlas så att

Reservering till yttre reparationsfond	82 000
i ny räkning överföres	-4 145 704
	<b>-4 063 704</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 029 432	1 029 751
Övriga rörelseintäkter		83 190	660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 112 622</b>	<b>1 030 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 996 667	-748 748
Övriga externa kostnader	5	-73 336	-94 231
Personalkostnader	6	0	-5 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 334	-237 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 291 338</b>	<b>-1 085 498</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 178 716</b>	<b>-55 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 633	-17 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 633</b>	<b>-17 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 200 349</b>	<b>-73 046</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 200 349</b>	<b>-73 046</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 200 349</b>	<b>-73 046</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	3 423 796	3 629 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	16 113	20 141
Inventarier, verktyg och installationer	9	106 875	118 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 546 784</b>	<b>3 768 118</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 546 784</b>	<b>3 768 118</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	10	1 015 102	509 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 756	37 568
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 065 858</b>	<b>547 008</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		1 076	1 076
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 076</b>	<b>1 076</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 066 934</b>	<b>548 084</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 613 718</b>	<b>4 316 202</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 094 414	6 094 414
Yttre reparationsfond		242 640	242 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 337 054</b>	<b>6 337 054</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 863 355	-2 790 310
Årets resultat		-1 200 349	-73 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 063 704</b>	<b>-2 863 356</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 273 350</b>	<b>3 473 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	640 000	660 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>640 000</b>	<b>660 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 520 000	20 000
Leverantörsskulder		56 642	54 240
Skatteskulder		3 271	3 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	120 455	105 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 700 368</b>	<b>182 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 613 718</b>	<b>4 316 202</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 178 716	-55 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		221 334	237 262
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		-21 519	-23 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-978 901</b>	<b>158 846</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-13 457	1 356
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		17 750	18 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-974 607</b>	<b>178 277</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		1 500 000	0
Amortering av fastighetslån		-20 000	-485 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 480 000</b>	<b>-485 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>505 393</b>	<b>-306 723</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	15		
Likvida medel vid årets början		509 196	815 919
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 014 589</b>	<b>509 196</b>



## 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 underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### 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

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	11 808	11 688
Hysesintäkter garage och p-platser	49 200	50 400
Outhyrt	0	-761
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Vidarefakturer	82 590	0
Övriga ersättningar och intäkter	600	660
	<b>1 112 622</b>	<b>1 030 411</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	3 689	21 850
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 424 291	193 969
	<b>1 427 980</b>	<b>215 819</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	57 611	48 517
Energideklarationer	8 500	0
Serviceavtal	7 541	7 143
Fastighetsel	24 047	22 555
Uppvärmning	251 800	248 780
Vatten	28 076	26 773
Sophämtning	27 892	31 114
Fastighetsförsäkring	20 137	17 744
Tomträttsavgälder	103 050	90 900
Kabel-TV	4 438	4 359
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 595	35 045
	<b>568 687</b>	<b>532 930</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	7 575	17 737
Revisionsarvode	9 723	9 488
Förvaltningsarvode	49 424	49 425
Övriga externa tjänster/kostnader	5 352	9 301
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 262	8 280
	<b>73 336</b>	<b>94 231</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner övriga	0	4 000
Sociala avgifter	0	1 256
	<b>0</b>	<b>5 256</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 366 682</b>	<b>7 366 682</b>
Ingående avskrivningar	-3 737 454	-3 532 023
Årets avskrivningar	-205 431	-205 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 942 885</b>	<b>-3 737 454</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 423 797</b>	<b>3 629 228</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 914 000	10 914 000
Taxeringsvärden mark	9 103 000	9 103 000
	<b>20 017 000</b>	<b>20 017 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 281	40 281
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 281</b>	<b>40 281</b>
Ingående avskrivningar	-20 140	-16 112
Årets avskrivningar	-4 028	-4 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 168</b>	<b>-20 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 113</b>	<b>20 141</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>677 390</b>	<b>677 390</b>
Ingående avskrivningar	-558 640	-530 837
Årets avskrivningar	-11 875	-27 803
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-570 515</b>	<b>-558 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 875</b>	<b>118 750</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	1 589	1 320
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 013 513	508 120
	<b>1 015 102</b>	<b>509 440</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 881	14 843
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 875	22 725
	<b>50 756</b>	<b>37 568</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	2,10	2022-01-25	660 000	680 000
Swedbank	0,94	Löpande	1 500 000	0
			<b>2 160 000</b>	<b>680 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 520 000	-20 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 060 000 kronor.

### Not 13 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	3 302 000	3 302 000
	<b>3 302 000</b>	<b>3 302 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	233	119
Förskottsbetalda hyror och avgifter	85 460	70 642
Upplupna uppvärmningskostnader	34 762	26 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 719
	<b>120 455</b>	<b>105 097</b>

**Not 15 Likvida medel**

	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	1 076	1 076
Avräkning Klientmedel	1 013 513	508 120
	<b>1 014 589</b>	<b>509 196</b>

Bromma den 2/4-2019



Ulla Stener

Gunilla Bergström genom ~~Patrik Hedlång~~  
enligt uppdrag

Gunilla Bergström



Patrik Hedlång




Hans-Olof Strömberg



Lisa Kogner

Min revisionsberättelse har lämnats . 12/4-2019



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 2018-01-01 - 2018-12-31. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2019

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor