

Årsredovisning

2017

Brf Dynamiten

Org nr 716417-8860

Styrelsen för Brf Dynamiten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 - 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 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 2017-05-17 bestått av:

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

Styrelsen har under året haft 10 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 & 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 21 850 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 193 969 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse
Under perioden har 8 (6) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 (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 2017.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 030	1 021	1 014	1 015
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-73	16	223	-1 596
Soliditet (%)	80	73	72	68
Kassalikviditet (%)	300	476	331	106
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	82	82	79	79
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	243	161	79	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	766	766	766	766
Lån kronor per kvm yta	512	877	900	922

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 752 000	3 342 414	160 785	-2 724 283	15 828
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			81 855	-81 855	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				15 828	-15 828
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-73 046
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	242 640	-2 790 310	-73 046

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 790 310
årets förlust	-73 046
	-2 863 356
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 863 356
	-2 863 356

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 029 751	1 020 812
Övriga rörelseintäkter		660	781
Summa rörelseintäkter		1 030 411	1 021 593
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-748 748	-650 308
Övriga externa kostnader	5	-94 231	-73 380
Personalkostnader	6	-5 256	-5 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 262	-237 272
Summa rörelsekostnader		-1 085 498	-966 217
Rörelseresultat		-55 087	55 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 960	-39 554
Summa finansiella poster		-17 959	-39 548
Resultat efter finansiella poster		-73 046	15 828
Resultat före skatt		-73 046	15 828
Årets resultat		-73 046	15 828

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 629 227	3 834 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	20 141	24 169
Inventarier, verktyg och installationer	9	118 750	146 553
Summa materiella anläggningstillgångar		3 768 118	4 005 380
Summa anläggningstillgångar		3 768 118	4 005 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	3 626
Övriga fordringar	10	509 440	815 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 568	35 521
Summa kortfristiga fordringar		547 008	855 088
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 076	1 076
Summa kassa och bank		1 076	1 076
Summa omsättningstillgångar		548 084	856 164
SUMMA TILLGÅNGAR		4 316 202	4 861 544

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 094 414	6 094 414
Yttre reparationsfond		242 640	160 785
Summa bundet eget kapital		6 337 054	6 255 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 790 310	-2 724 283
Årets resultat		-73 046	15 828
Summa fritt eget kapital		-2 863 356	-2 708 455
Summa eget kapital		3 473 698	3 546 744
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	660 000	1 135 000
Summa långfristiga skulder		660 000	1 135 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 000	30 000
Leverantörsskulder		54 240	43 743
Skatteskulder		3 167	2 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	105 097	103 437
Summa kortfristiga skulder		182 504	179 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 316 202	4 861 544

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-55 086	55 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		237 262	237 272
Erhållen ränta		1	6
Erlagd ränta		-23 331	-39 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		158 846	252 755
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 356	-4 795
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 074	-16 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten		178 277	231 465
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-485 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-485 000	-30 000
Årets kassaflöde		-306 723	201 465
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		815 919	614 454
Likvida medel vid årets slut		509 196	815 919

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

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	11 688	11 606
Hysesintäkter garage och p-platser	50 400	43 983
Outhyr	-761	-3 201
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Övriga ersättningar och intäkter	660	781
	1 030 411	1 021 593

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	21 850	79 255
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	193 969	0
	215 819	79 255

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	48 517	59 713
Obligatorisk ventilationskontroll	0	15 326
Sotning	0	4 800
Serviceavtal	7 143	7 000
Yttre skötsel	0	4 790
Fastighetsel	22 555	22 889
Uppvärmning	248 780	257 285
Vatten	26 773	25 462
Sophämtning	31 114	28 956
Fastighetsförsäkring	17 744	15 898
Tomträttsavgälder	90 900	90 900
Kabel-TV	4 359	4 165
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 045	33 870
	532 930	571 054

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	17 737	6 876
Revisionsarvode	9 488	6 250
Förvaltningsarvode	49 425	47 752
Övriga externa tjänster/kostnader	9 301	5 310
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 280	7 192
	94 231	73 380

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Löner övriga	4 000	4 000
Sociala avgifter	1 256	1 256
	5 256	5 256

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Ingående avskrivningar	-3 532 023	-3 326 592
Årets avskrivningar	-205 431	-205 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 737 454	-3 532 023
Utgående redovisat värde	3 629 228	3 834 659
Taxeringsvärden byggnader	10 914 000	10 914 000
Taxeringsvärden mark	9 103 000	9 103 000
	20 017 000	20 017 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 281	40 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 281	40 281
Ingående avskrivningar	-16 112	-12 084
Årets avskrivningar	-4 028	-4 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 140	-16 112
Utgående redovisat värde	20 141	24 169

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 390	677 390
Ingående avskrivningar	-530 837	-503 024
Årets avskrivningar	-27 803	-27 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-558 640	-530 837
Utgående redovisat värde	118 750	146 553

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1 320	1 098
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	508 120	814 843
	509 440	815 941

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 843	12 796
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 725	22 725
	37 568	35 521

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank - lån löst under 2017			0	465 000
Swedbank	2,10	2022-01-25	680 000	700 000
			680 000	1 165 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000	-30 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 580 000 kronor.

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 302 000	3 302 000
	3 302 000	3 302 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	119	5 490
Förskottsbetalda hyror och avgifter	70 642	70 329
Upplupna uppvärmningskostnader	26 617	27 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 719	0
	105 097	103 437

Not 15 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	1 076	1 076
Avräkning Klientmedel	508 120	814 843
	509 196	815 919

Bromma den


Victor Gäveby

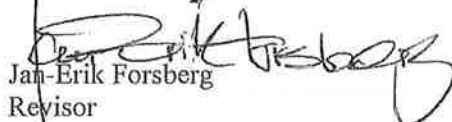

Hans-Olof Strömberg


Patrik Hedljug


Gunilla Bergström


Ulla Stener

Mn revisionsberättelse har lämnats . 23/4-2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor