

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Dynamiten 3

Organisationsnummer 769620-6692

Styrelsen för BRF Dynamiten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Dynamiten 3 i Traneberg, Stockholms kommun.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten innehas med tomträtt och tillträdde av föreningen år 2010. Byggnaden rymmer 14 st bostadslägenheter samt en mindre källarlokal. 13 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, medan 1 st lägenhet samt källarlokalen hyrs ut. Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsen tekniska status

I samband med upprättande av den ekonomiska planen, gjordes en teknisk besiktning som angav ett större antal brister vilka föreningen borde åtgärda inom fyra år. Återstående åtgärder är av marginell natur. Medel för dessa åtgärder finns avsatta.

Styrelse under räkenskapsåret har utgjorts av:

Petter Jancke	ledamot/ordförande
Kristina Lemon	ledamot
Alexander Erikson	ledamot
Kristian Göransson	styrelsesuppleant

Firmatecknare har varit,

Förutom styrelsen, två ledamatöter i förening.

Revisor har varit:

Cecilia Willix

Sammanträden

Föreningsstämma hölls 2012-03-07

Konstituerande styrelsemöte hölls samma dag

Härutöver har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits under året.

Dessutom har ett antal ej protokollerade möten och rådslag ägt rum.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning samt förande av lägenhetsförteckning har handhåfts av föreningsmedlemmen Klas Kockum, som för sitt arbete uppburit ett arvode om 18 000 kronor.

Den tekniska förvaltningen har handhåfts av föreningen genom dess styrelse.

Medlemmar

Föreningen har 13 medlemmar, varav 12 blev medlemmar i samband med förvärvet av fastigheten i februari 2010, medan 1 blev medlem i samband med nyupplåtelse i oktober 2010.

Lägenhetsöverlåtelser

Fyra lägenheter (nr 1, 3, 5 samt 8) har bytt ägare under året. Ingen nyupplåtelse har skett.

Drift, underhåll samt renoveringar

Föreningens byggnader underhålls och besiktigas löpande.

Utöver smärre underhållsarbete har har följande mer genomgripande renoveringar gjorts:

- Restaureringen av tvättstugan har slutförts.
- Elinstallationer i gemensamma utrymmen har partiellt bytts ut.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-280 834
Årets förlust	- 116 382
Totalt	-397 216

Disponeras:

Avsättning till fond för yttre underhåll	14 865
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-14 865
Balanseras i ny räkning	-397 216
Totalt	-397 216

RESULTATRÄKNINGAR	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
DRIFTSINTÄKTER		
Avgifter	405 354	390 684
Hysesintäkter	58 032	56 256
Övriga intäkter	4 400	
	467 786	446 940
DRIFTSKOSTNADER		
Övriga externa kostnader (not 1)	-314 982	-368 281
Avskrivningar (not 2)	-51 493	-175 478
Driftsresultat	101 311	-96 819
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter och liknande intäkter	9 974	18 728
Räntekostnader och liknande kostnader	-227 667	-236 577
ÅRETS RESULTAT	-116 382	-314 668

BALANSRÄKNINGAR

TILLGÅNGAR	2012-12-31	2011-12-31
<u>Anläggningstillgångar</u>		
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
Byggnader och mark (not 3)	16 737 407	16 779 780
Installationer (not 4)	167 294	113 739
Summa anläggningstillgångar	16 904 701	16 893 519
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 200	15 800
Kassa och bank	414 853	501 978
Summa omsättningstillgångar	417 053	517 778
SUMMA TILLGÅNGAR	17 321 754	17 411 297
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Eget kapital</u>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Grundavgifter	11 072 000	11 072 000
Fond för yttre underhåll	0	14 865
Summa bundet eget kapital	11 072 000	11 086 865
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-280 834	33 834
Årets resultat	-116 382	-314 668
Summa fritt eget kapital	-397 216	-295 699
Summa eget kapital	10 674 784	10 791 166
<u>Långfristiga Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut (not 5)	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	26 221	13 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 749	106 934
	146 970	120 131
Summa skulder	6 646 970	6 620 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 321 754	17 411 297

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

	2012-12-31	2011-12-31
<u>Ställda säkerheter,</u> Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	6 500 000	6 500 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Principerna för avskrivning fastighet har ändrats – se nedan not 2

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition på basis av föreningens stadgar med 0,3 procent av byggnadens anskaffningsvärde.

Då löpande underhållsåtgärder löpande vidtas, sker motsvarande ianspråktagande av fonden.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGARNA

<u>1. Övriga externa kostnader</u>	2012	2011
El (värme, belysning, varmvatten, tvättstuga)	145 662	178 910
Va-avgifter	18 884	18 501
Sophämtning, städning	36 092	35 992
Reparation och underhåll	12 627	32 039
Fastighetsskatt	19 110	18 228
Försäkring	15 045	11 560
Förvaltningsarvoden	18 000	18 000
Tomträttsavgäld	47 200	47 200
Övrigt	2 362	7 851
Totalt	314 982	368 281

2. Avskrivning av anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna skrivs av med hänsyn till beräknad återstående livslängd.
Följande procentsatser tillämpas:

Byggnad inklusive gjorda förbättringar	0,25 %
Gjorda installationer	5 %

Med hänsyn till den allmänna värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden, att föreningen inte har underhållsansvar för bostadsrättslägenheterna, att föreningens fastighet löpande underhålles samt det faktum att avskrivning sker inte endast på byggnaden, utan på fastighetens anskaffningsvärde inklusive tomträtten, har styrelsen beslutat att fr o m detta år tillämpa 0,25 procents planenlig avskrivning. Detta utgör således en förändrad redovisningsprincip.

3. Byggnader och mark

	2012	2011
Fastighetens anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärden	16 949 272	16 174 759
Årets investeringar i fastigheten	774 513	774 513
Utgående anskaffningsvärden	16 949 272	16 949 272
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ack. avskrivningar	-169 492	0
Årets avskrivningar	-42 373	-169 492
Utgående ack. avskrivningar	-211 865	-169 492
Bokfört värde	16 737 407	16 779 780
Taxeringsvärde byggnad	4 955 000	4 955 000
Taxeringsvärde mark	4 160 000	4 160 000
Summa taxeringsvärde	9 115 000	9 115 000

4. Installationer

Installationers anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	119 725	25 350
Årets anskaffningar	62 675	94 375
Utgående anskaffningsvärden	182 400	119 725
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ack. avskrivningar	-5 986	0
Årets avskrivningar	-9 120	- 5 986
Utgående ack. avskrivningar	-15 106	- 5 986
Bokfört värde	167 294	113 739

5. Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Belopp	Räntesats	Bundet till
SBAB	3 500 000	3,32 %	2013-08-22
SBAB	2 000 000	3,65 %	2013-12-13
SBAB	1 000 000	f. n. 3,08 %	3 mån rörligt
	6 500 000		

Samtliga lån löper utan avtalad amortering.

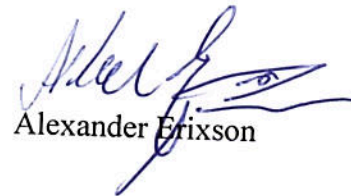
Stockholm 2013-01-23



Petter Jancke



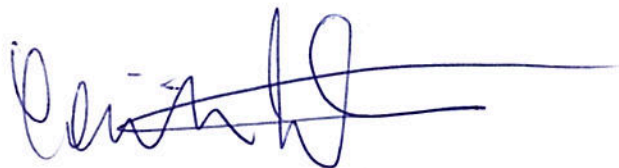
Kristina Lemon



Alexander Erixson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-03-26

Cecilia Willix



BRF DYNAMITEN 3

Bilagor till balansräkning per 2012-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring Trygg Hansa	2 200
	2 200

Kassa och bank

Transaktionskonto Swedbank	81 242
Sparkonto SBAB	333 611
	414 853

Leverantörsskulder

Fortum, elkostnad nov 2012	12 819
ABSS Städ november 2012	2 201
Förvaltningsarvode 2:a halvåret 2012	9 000
ABSS Städ december 2012	2 201
	26 221

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta SBAB nov/dec 2012	37 000
Fastighetsskatt tax 2012	18 228
Fastighetsskatt tax 2013	19 110
Ber kostnad el december 2012	22 747
Förutbetald hyra januari 2013	1 020
Förutbetalda avgifter 2013	22 644
	120 749

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dynamiten 3
Org.nr 769620-6692

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dynamiten 3 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt revisionssted i Sverige. Detta kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dynamiten 3 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-03-26

Cecilia Willix
Revisor

