

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dynamiten 3**  
Org.nr 769620-6692

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dynamiten 3 för räkenskapsåret 2013.

### ***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 god revisionssed 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 2013 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 Bostadsrättsföreningen 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 revisions sed 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.

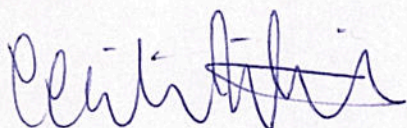
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

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

Stockholm 2014-03-26

Cecilia Willix  
Revisor



# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Dynamiten 3

Organisationsnummer 769620-6692

Styrelsen för BRF Dynamiten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

### 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, varav 13 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt. Härutöver hyrs ut två mindre källarlokalerna samt en temporär P-plats utomhus. Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Byggnadens 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:

Kristina Lemon	ledamot/ordförande
Malin Bengtsson	ledamot
Mattias Östberg	ledamot
Alexander Eriksson	suppleant
Petter Jancke	suppleant

#### Firmatecknare har varit,

Förutom styrelsen, två ledamöter i förening.

#### Revisor har varit:

Cecilia Willix

#### Sammanträden

Föreningsstämma hölls 2013-04-14

Konstituerande styrelsemöte hölls samma dag.

Härutöver har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits under året samt ett antal ej protokollerade möten och rådslag.

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inkluderande 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. Inget styrelsearvode har utgått.

#### Lägenhetsöverlåtelser

Tre lägenheter (nr 5, 7 samt 13) har bytt ägare under året. Ingen nyupplåtelse har skett.

#### Drift, underhåll samt renoveringar

Föreningens byggnad underhålls och besiktigas löpande. Inga omfattande åtgärder har vidtagits under året, men förberedande arbeten för att iordningsställa parkeringsplatser på gården har utförts. Det är styrelsens avsikt att fullfölja detta arbete under 2014.

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	-397 216
Årets förlust	- 36 834
<b>Totalt</b>	<b>-434 050</b>

*Disponeras:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	14 865
Balanseras i ny räkning	-448 915
<b>Totalt</b>	<b>-434 050</b>

<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>DRIFTSINTÄKTER</b>		
Avgifter	425 616	405 354
Hysesintäkter	63 180	58 032
Övriga intäkter	<u>3 339</u>	<u>4 400</u>
Summa driftsintäkter	<b>492 135</b>	<b>467 786</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
Övriga externa kostnader (not 1)	-271 246	-314 982
Avskrivningar (not 2)	<u>-51 493</u>	<u>-51 493</u>
Summa driftskostnader	-322 739	-366 475
<b>Driftsresultat</b>	<b>169 396</b>	<b>101 311</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter och liknande intäkter	6 708	9 974
Räntekostnader och liknande kostnader	<u>-212 938</u>	<u>-227 667</u>
Summa finansiella poster	-206 230	-217 693
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-36 834</b>	<b>-116 382</b>

## BALANSRÄKNINGAR

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	(not 3)	16 700 034	16 737 407
Installationer	(not 4)	158 174	167 294
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 858 208</b>	<b>16 904 701</b>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		42 992	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 650	2 200
Kassa och bank		365 132	414 853
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>409 774</b>	<b>417 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 267 982</b>	<b>17 321 754</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		11 072 000	11 072 000
Fond för yttre underhåll		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 072 000</b>	<b>11 072 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-397 216	-280 834
Årets resultat		-36 834	-116 382
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-434 050</b>	<b>-397 216</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 637 950</b>	<b>10 674 784</b>
<u>Långfristiga Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	(not 5)	6 500 000	6 500 000
		<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		17 768	26 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 264	120 749
		<b>130 032</b>	<b>146 970</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 630 032</b>	<b>6 646 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 267 982</b>	<b>17 321 754</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2013-12-31	2012-12-31
<u>Ställda säkerheter,</u>		
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	6 500 000	6 500 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen..

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

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll har tidigare ianspråktagits för täckande av renoveringskostnader. Som framgår ovan föreslås detta år att avsättning görs med stadgeenliga 0,3 procent av fastighetens anskaffningsvärde.

## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGARNA

<u>1. Övriga externa kostnader</u>	2013	2012
El (värme, belysning, varmvatten, tvättstuga)	132 977	145 662
Va-avgifter	16 705	18 884
Sophämtning, städning	23 240	36 092
Reparation och underhåll	2 125	12 627
Fastighetsskatt	16 940	19 110
Försäkring	10 471	15 045
Förvaltningsarvoden	18 000	18 000
Tomträttsavgäld	47 200	47 200
Övrigt	3 588	2 362
<b>Totalt</b>	<b>271 246</b>	<b>314 982</b>

## 2. Avskrivning av anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna skrivs av med hänsyn till beräknad återstående livslängd.

Följande procentsatser tillämpas:

Fastigheten inklusive gjorda förbättringar	0,25 %
Gjorda installationer	5,00 %

Med hänsyn till den allmänna värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden, att föreningen inte har underhållsansvar för bostadsrättslägenheterna, att föreningens fastighet löpande underhålls samt det faktum att avskrivning sker inte endast på byggnaden, utan på fastighetens anskaffningsvärde inklusive tomträtten, har styrelsen beslutat att bibehålla nivån på den planerliga avskrivningen med 0,25 procent.

## 3. Byggnader och mark

	2013	2012
<b>Fastighetens anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärden	16 949 272	16 949 272
Årets investeringar i fastigheten	5 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>16 954 272</b>	<b>16 949 272</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ack. avskrivningar	-211 865	169 492
Årets avskrivningar	-42 373	-42 373
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-254 238</b>	<b>-211 865</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 700 034</b>	<b>16 737 407</b>
Taxeringsvärde byggnad	5 400 000	4 955 000
Taxeringsvärde mark	4 80 0000	4 160 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>10 200 000</b>	<b>9 115 000</b>

## 4. Installationer

<b>Installationers anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	182 400	119 725
Årets anskaffningar	0	62 675
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>182 400</b>	<b>182 400</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ack. avskrivningar	-15 106	-5 986
Årets avskrivningar	-9 120	-9 120
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-24 226</b>	<b>-15 106</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>158 174</b>	<b>167 294</b>



5. Skulder till kreditinstitut

Långivare	Belopp	Räntesats	Bundet till
SBAB	3 500 000	f n 2,70 %	3 mån rörligt
SBAB	2 000 000	f n 2,86 %	3 mån rörligt
SBAB	1 000 000	f n 2,86 %	3 mån rörligt
	<b>6 500 000</b>		

Samtliga lån löper utan avtalad amortering.

Stockholm 2013-02-28

  
Kristina Lemon

  
Malin Bengtsson

  
Mattias Östberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-26

Cecilia Willix

