

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dynamiten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Nils Kenneth Tobias Alfonsson	Ledamot	
Conny Buzz Lemon	Ledamot	
Eva Karolina Röstlund	Ledamot	Avgår i samband med flytt i april
Gustaf Nils Ingemar Karlerö	Suppleant	
Zenita Denise Karina Norberg	Suppleant	Avgår i samband med flytt 15 mars

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Kenneth Tobias Alfonsson, Gustaf Nils Ingemar Karlerö och Conny Buzz Lemon.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Conny Lemon

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dynamiten 3	2009	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

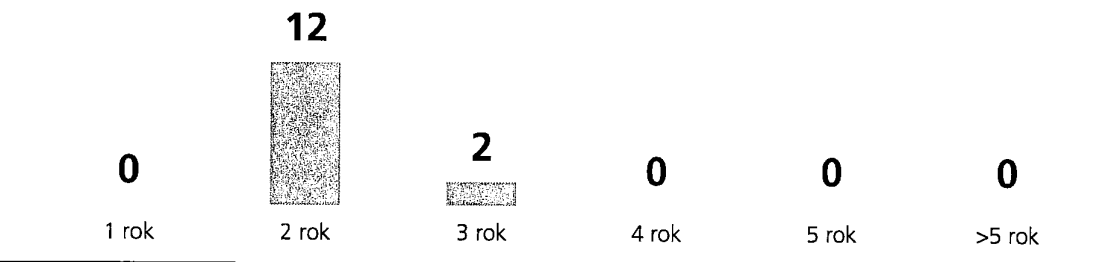
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 667 m², varav 667 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelrum

Kommentar

Tvättstugan består av 2 rum
(tvättrum och torkrum)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Sveriges BostadsrättsCentrum

Leverantör

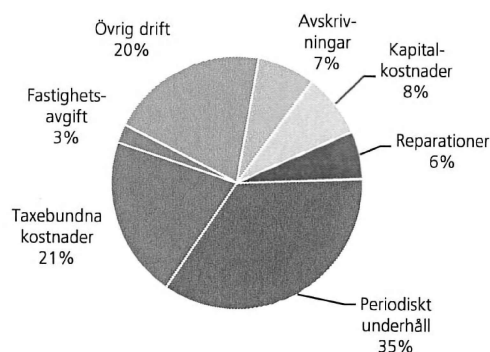
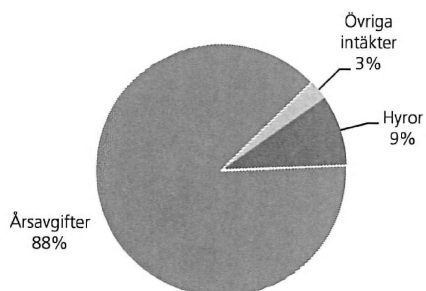
Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 475 843	1 529 082
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	522 652	520 032
Finansiella intäkter	0	97
Ökning av kortfristiga skulder	28 653	0
	551 305	520 129
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	654 831	494 625
Finansiella kostnader	63 118	56 397
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2
Minskning av långfristiga skulder	12 000	12 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 344
	729 949	573 368
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 297 199	1 475 843
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-178 644	-53 239

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Trappan på baksidan har rustas upp och förbättras.
- Föreningen har investerat i nya elgräsklippare och elgrästrimmer för att underlätta för samtliga medlemmar att hantera.
- Föreningen har investerat i nya Ekstrands ekdörrar till samtliga portar i fastigheten samt uppdatera och bytt ut kodlåsen.
- Utanför port nr 28 har det lagts ny asfalt och nytt räcke har satts upp.
- Föreningen har genomfört bullermätning i fastigheten som underlag för framtida bullerreduceringsåtgärder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	693	707	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	628	378
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 691	9 709	10 431	10 450
Elkostnad/m ² totalyta	188	184	141	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	85	124	252
Soliditet (%)	64	64	64	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-253	-88	70	4
Nettoomsättning (tkr)	518	520	527	533

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 667 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 873 030	0	0	11 873 030
Upplåtelseavgifter	298 970	0	0	298 970
Fond för yttre underhåll	112 700	112 700	-92 130	92 130
S:a bundet eget kapital	12 284 700	112 700	-92 130	12 264 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-561 678	-112 700	3 925	-452 903
Årets resultat	-252 609	-252 609	88 205	-88 205
S:a ansamlad förlust	-814 287	-365 309	92 130	-541 108
S:a eget kapital	11 470 413	-252 609	0	11 723 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 609
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-448 978
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 700
summa balanserat resultat	-814 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	112 700
att i ny räkning överförs	-701 587

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	518 329	520 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 323	0
Summa rörelseintäkter		522 652	520 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-565 604	-383 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 227	-111 330
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-57 312	-57 312
Summa rörelsekostnader		-712 143	-551 937
RÖRELSERESULTAT		-189 491	-31 905
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 118	-56 397
Summa finansiella poster		-63 118	-56 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 609	-88 205
ÅRETS RESULTAT		-252 609	-88 205

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 630 274	16 678 466
Maskiner och inventarier	Not 8	121 694	130 814
Summa materiella anläggningstillgångar		16 751 968	16 809 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 751 968	16 809 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 297 625	1 476 069
Summa kortfristiga fordringar		1 297 625	1 476 069
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	200
Summa kassa och bank		0	200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 297 625	1 476 269
SUMMA TILLGÅNGAR		18 049 593	18 285 549

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 172 000	12 172 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	112 700	92 130
Summa bundet eget kapital		12 284 700	12 264 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-561 678	-452 903
Årets resultat		-252 609	-88 205
Summa fritt eget kapital		-814 287	-541 108
SUMMA EGET KAPITAL		11 470 413	11 723 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 452 000	6 464 000
Summa långfristiga skulder		5 452 000	6 464 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 012 000	12 000
Leverantörsskulder		53 133	26 307
Skatteskulder		18 410	17 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	43 637	42 468
Summa kortfristiga skulder		1 127 180	98 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 049 593	18 285 549

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	400 år	400 år
Port/säkerhetsdörr	400 år	400 år
Stambyte	400 år	400 år
Tak	400 år	400 år
Inventarier	20 år	20 år
P-platser	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	461 925	461 925
Hyror parkering	28 000	27 600
Hyror garage	18 000	18 000
Hyror förråd	1 500	3 600
Bredbandsintäkter	8 904	8 904
Öresutjämning	0	3
	518 329	520 032

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 323	0
	4 323	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	1 688
	Myndighetstillsyn	0	1 080
	Gemensamma utrymmen	0	2 242
	Garage	0	100
	Gård	0	916
	Förbrukningsmateriel	0	164
	Fordon	189	0
		189	6 190
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 975	0
	Entré/trapphus	12 574	0
	Lås	25 563	0
		47 112	0
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	271 953	0
	Elinstallationer	0	136 038
		271 953	136 038
	Taxebundna kostnader		
	El	125 562	122 500
	Vatten	21 123	20 092
	Sophämtning/renhållning	13 420	13 072
		160 105	155 664
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 815	11 631
	Tomträttsavgäld	47 200	47 200
	Bredband	8 820	8 820
		67 835	67 651
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 410	17 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	565 604	383 295

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	1 200	0
	Styrelseomkostnader	0	1 849
	Fritids- och trivselkostnader	0	984
	Förvaltningsarvode	36 924	33 842
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 791
	Administration	2 059	2 579
	Korttidsinventarier	3 379	0
	Konsultarvode	27 500	46 545
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 990	3 990
		89 227	111 330

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	33 140	33 140
	Förbättringar	15 051	15 051
	Inventarier	9 120	9 120
		57 312	57 312

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 065 642	17 065 642
	Utgående anskaffningsvärde	17 065 642	17 065 642
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-387 176	-338 984
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 192	-48 192
	Utgående avskrivning enligt plan	-435 368	-387 176
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 630 274	16 678 466
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		10 600 000	10 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 600 000	10 600 000
		10 600 000	10 600 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	182 400	182 400
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	182 400	182 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 586	-42 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 120	-9 120
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 706	-51 586
	Redovisat restvärde vid årets slut	121 694	130 814

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	426	426
	Klientmedel hos SBC	1 297 199	1 475 643
		1 297 625	1 476 069

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	92 130	60 330
	Reservering enligt stadgar	112 700	31 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-92 130	0
	Vid årets slut	112 700	92 130

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SEB	1,000 %	3 250 000	3 250 000	2018-03-28
	SEB	1,790 %	3 214 000	3 226 000	2019-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 464 000	6 476 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 012 000	-12 000	
			5 452 000	6 464 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 404 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	501	295
	Avgifter och hyror	43 136	42 173
		43 637	42 468

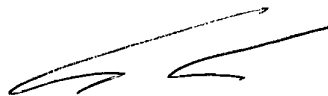
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

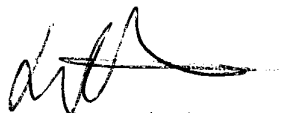
BROMMA den 12 / 4 2018



Nils Kenneth Tobias Alfonsson
Ledamot



Conny Buzz Lemon
Ledamot



Eva Karolina Röstlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision