



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Dynamiten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 2019-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Bromma.

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

##### Styrelsen

Helene Francke	Ledamot
Maria Johanna Minten	Ledamot
Carl Johan Ström	Ledamot

Anna Helena Zdolsek	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Hélène Elisabeth Francke	Sammanställande
--------------------------	-----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dynamiten 3	2009	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

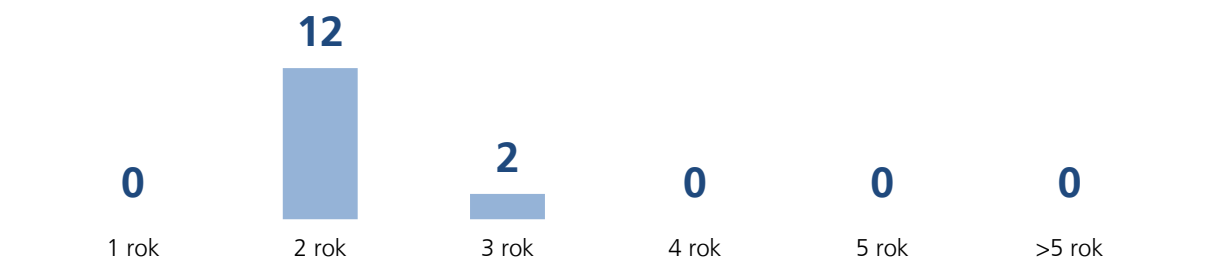
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 667 m<sup>2</sup>, varav 667 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan består av 2 rum (tvättrum och torkrum)
Cykelrum	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2020	Arbetet berör fasadens utsida

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

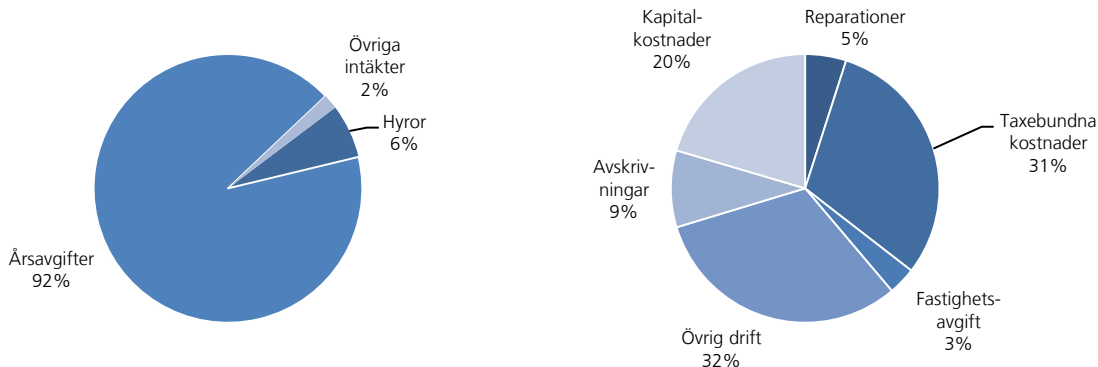
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 256 635</b>	<b>1 297 199</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	503 632	510 832
Ökning av kortfristiga skulder	18 928	0
	<b>522 560</b>	<b>510 832</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	436 192	402 510
Finansiella kostnader	126 407	117 943
Minskning av långfristiga skulder	64 520	12 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 943
	<b>627 119</b>	<b>551 396</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 152 076</b>	<b>1 256 635</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-104 559</b>	<b>-40 564</b>

\*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 1 377 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

I juni hade vi problem med varmvattnet och efter flera turer med servicebolaget upptäcktes det att ett expansionskärl var trasigt. Expansionskärlet byttes ut och problemet var då åtgärdat.

Under hösten uppstod problem med värmen i elementen och detta var även det ett resultat av ett trasigt expansionskärl, dock ej samma som tidigare. Det trasiga expansionskärlet byttes ut och problemet var åtgärdat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	693	693	693	693
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 576	9 673	9 691	9 709
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	235	219	188	184
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	33	32	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	190	177	95	85
Soliditet (%)	63	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-116	-67	-253	-88
Nettoomsättning (tkr)	504	511	518	520

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 667 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 873 030	0	0	11 873 030
Upplåtelseavgifter	298 970	0	0	298 970
Fond för yttre underhåll	283 700	171 000	0	112 700
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 455 700</b>	<b>171 000</b>	<b>0</b>	<b>12 284 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 052 219	-171 000	-66 933	-814 287
Årets resultat	-116 279	-116 279	66 933	-66 933
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 168 498</b>	<b>-287 279</b>	<b>0</b>	<b>-881 219</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 287 202</b>	<b>-116 279</b>	<b>0</b>	<b>11 403 481</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-116 279
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-881 220
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 168 499</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 168 499</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	503 632	510 832
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>503 632</b>	<b>510 832</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-361 259	-325 766
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 933	-76 744
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-57 312	-57 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-493 504</b>	<b>-459 822</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>10 128</b>	<b>51 010</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 407	-117 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126 407</b>	<b>-117 943</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-116 279</b>	<b>-66 933</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-116 279</b>	<b>-66 933</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	16 533 891	16 582 083
Inventarier	Not 7	103 454	112 574
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 637 345</b>	<b>16 694 656</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 637 345</b>	<b>16 694 656</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 152 502	1 257 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 152 502</b>	<b>1 257 061</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 152 502</b>	<b>1 257 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 789 847</b>	<b>17 951 718</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 172 000	12 172 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	283 700	112 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 455 700</b>	<b>12 284 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 052 219	-814 287
Årets resultat		-116 279	-66 933
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 168 498</b>	<b>-881 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 287 202</b>	<b>11 403 481</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 322 960	6 440 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 322 960</b>	<b>6 440 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	64 520	12 000
Leverantörsskulder		49 566	37 240
Skatteskulder		20 728	18 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	44 871	40 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>179 685</b>	<b>108 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 789 847</b>	<b>17 951 718</b>



## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	461 925	461 925
Hyror parkering	14 800	22 000
Hyror garage	18 000	18 000
Bredbandsintäkter	8 904	8 904
Öresutjämning	3	3
	<b>503 632</b>	<b>510 832</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	15 720	3 930
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 094
	Myndighetstillsyn	4 276	0
	Gemensamma utrymmen	344	1 069
	Gård	0	1 854
	Förbrukningsmateriel	0	2 485
	Fordon	721	1 295
		<b>21 061</b>	<b>27 727</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	11 215
	Entré/trapphus	0	2 475
	Lås	0	1 451
	VVS	2 750	0
	Värmeanläggning/undercentral	23 254	0
	Elinstallationer	4 753	0
		<b>30 757</b>	<b>15 141</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	156 756	146 211
	Vatten	18 756	22 130
	Sophämtning/renhållning	13 608	14 032
		<b>189 120</b>	<b>182 373</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 623	13 188
	Tomträttsavgäld	77 150	59 800
	Bredband	8 820	8 820
		<b>99 593</b>	<b>81 808</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 728</b>	<b>18 718</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>361 259</b>	<b>325 766</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	1 230	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 438	13 750
	Föreningskostnader	11 789	7 288
	Styrelseomkostnader	0	4 375
	Fritids- och trivselkostnader	3 075	3 114
	Förvaltningsarvode	38 346	37 170
	Administration	1 905	1 602
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 150	4 070
		<b>74 933</b>	<b>76 744</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	33 140	33 140
	Förbättringar	15 051	15 051
	Inventarier	9 120	9 120
		<b>57 312</b>	<b>57 312</b>

<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 065 642	17 065 642
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 065 642</b>	<b>17 065 642</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-483 559	-435 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 192	-48 192
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-531 751</b>	<b>-483 559</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 533 891</b>	<b>16 582 083</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	5 000 000
		<b>14 000 000</b>	<b>10 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 855 000	10 600 000
	Lokaler	145 000	0
		<b>14 000 000</b>	<b>10 600 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 7</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	182 400	182 400
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>182 400</b>	<b>182 400</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-69 826	-60 706
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 120	-9 120
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-78 946</b>	<b>-69 826</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>103 454</b>	<b>112 574</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	426	426
	Klientmedel hos SBC	1 152 076	1 256 635
		<b>1 152 502</b>	<b>1 257 061</b>



<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	112 700	112 700
	Reservering enligt stadgar	171 000	112 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-112 700
	<b>Vid årets slut</b>	<b>283 700</b>	<b>112 700</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SEB	2,140 %	3 198 384	3 250 000	2020-03-28
	SEB	1,380 %	3 189 096	3 202 000	2020-12-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 387 480</b>	<b>6 452 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-64 520	-12 000	
			<b>6 322 960</b>	<b>6 440 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 064 880 kr.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	747	705
	Avgifter och hyror	44 124	39 574
		<b>44 871</b>	<b>40 279</b>

<b>Not 13</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Styrelsen planerar underhåll av fönster och fönsterskärmar under det kommande räkenskapsåret.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 13 / 5 2020



Helene Francke  
Ledamot



Maria Johanna Minten  
Ledamot



Carl Johan Ström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Dynamiten 3, org.nr 769620-6692.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Dynamiten 3 för räkenskapsåret 2019.

Anläggningstillgångar så som byggnader, port/säkerhetsdörr,  
stambyte och tak skrivs av på 400 år, en avskrivningstakt  
som är väsentligt mycket längre än den nu etablerade praxis  
för bostadsrättsföreningar som följer K2 om 120 år för  
byggnader.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i övrigt i allt  
väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och  
ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av  
föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess  
finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker med reservation för ovanstående att  
föreningsstämman fastställer resultaträkningen och  
balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta

verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Dynamiten 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorans ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	461 000	461 925	461 925
Hyror parkering	14 000	14 800	14 400
Hyror garage	18 000	18 000	18 000
Bredbandsintäkter	8 000	8 904	8 000
Öresutjämning	0	3	0
	<b>501 000</b>	<b>503 632</b>	<b>502 325</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Städning entreprenad	-16 000	-15 720	-15 170
Myndighetstillsyn	0	-4 276	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-344	0
Garage	-1 000	0	0
Gård	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-2 000
Fordon	0	-721	-1 500
	<b>-21 000</b>	<b>-21 061</b>	<b>-18 670</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-32 000	0	-20 000
VVS	0	-2 750	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 254	0
Elinstallationer	0	-4 753	0
	<b>-32 000</b>	<b>-30 757</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-153 000	-156 756	-131 000
Vatten	-23 000	-18 756	-22 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-13 608	-14 000
	<b>-191 000</b>	<b>-189 120</b>	<b>-167 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-14 000	-13 623	-13 000
Tomträttsavgäld	-60 000	-77 150	-48 000
Bredband	-10 000	-8 820	-9 000
	<b>-84 000</b>	<b>-99 593</b>	<b>-70 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 740	-20 728	-19 000
	<b>-20 740</b>	<b>-20 728</b>	<b>-19 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-1 230	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 438	-15 000
Föreningskostnader	-8 000	-11 789	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-3 075	0
Förvaltningsarvode	-40 000	-38 346	-39 000
Administration	-3 000	-1 905	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 150	-4 000
	<b>-80 000</b>	<b>-74 933</b>	<b>-69 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-34 000	-33 140	-34 000
Förbättringar	-16 000	-15 051	-16 000
Inventarier	-10 000	-9 120	-9 120
	<b>-60 000</b>	<b>-57 312</b>	<b>-59 120</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-488 740</b>	<b>-493 504</b>	<b>-422 790</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>12 260</b>	<b>10 128</b>	<b>79 535</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-126 000	-126 407	-64 000
	<b>-126 000</b>	<b>-126 407</b>	<b>-64 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-113 740</b>	<b>-116 279</b>	<b>15 535</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)