

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dynamiten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Elisabeth Francke	Ledamot
Maria Johanna Minten	Ledamot
Joakim Gerhard Tunefjord	Ledamot
Carl Johan Ström (flyttat)	Ledamot

Anna Helena Zdolsek Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision

Valberedning

Helene Elisabeth Francke Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dynamiten 3	2009	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

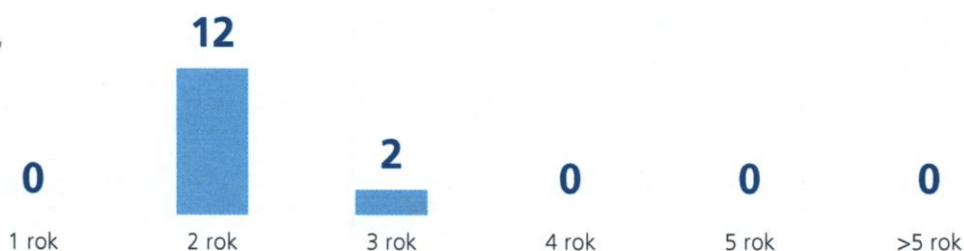
Värdeåret är 1939.

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 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2021	Arbetet berör fasadens utsida

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

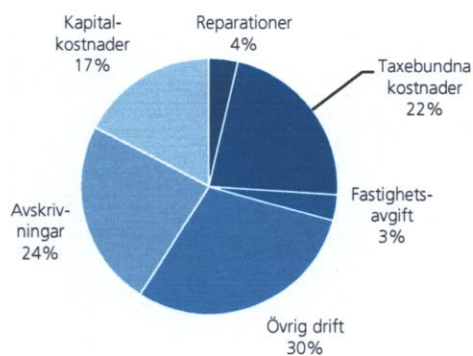
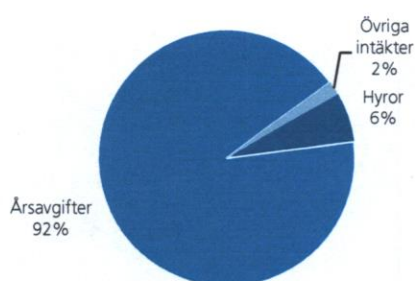
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 10 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 152 076	1 256 635
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	527 402	503 632
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 928
	527 402	522 560
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	380 732	436 192
Finansiella kostnader	111 857	126 407
Ökning av kortfristiga fordringar	42 252	0
Minskning av långfristiga skulder	664 520	64 520
Minskning av kortfristiga skulder	27 382	0
	1 226 743	627 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	452 735	1 152 076
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-699 341	-104 559

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	693	693	693
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 580	9 576	9 673	9 691
Elkostnad/m ² totalyta	158	235	219	188
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	28	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	168	190	177	95
Soliditet (%)	66	63	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-117	-116	-67	-253
Nettoomsättning (tkr)	527	504	511	518

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	454 700	171 000	0	283 700
S:a bundet eget kapital	12 626 700	171 000	0	12 455 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 339 498	-171 000	-116 279	-1 052 219
Årets resultat	-117 142	-117 142	116 279	-116 279
S:a ansamlad förlust	-1 456 640	-288 142	0	-1 168 498
S:a eget kapital	11 170 060	-117 142	0	11 287 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 142
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 168 499
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 000
summa balanserat resultat	-1 456 641

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 456 641
----------------------------------	-------------------

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

0

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	527 042	503 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	0
Summa rörelseintäkter		527 402	503 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-316 998	-361 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 734	-74 933
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-151 954	-57 312
Summa rörelsekostnader		-532 686	-493 504
RÖRELSERESULTAT		-5 284	10 128
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 857	-126 407
Summa finansiella poster		-111 857	-126 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 142	-116 279
ÅRETS RESULTAT		-117 142	-116 279

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	16 391 056	16 533 891
Inventarier	Not 8	94 334	103 454
Summa materiella anläggningstillgångar		16 485 390	16 637 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 485 390	16 637 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	495 413	1 152 502
Summa kortfristiga fordringar		495 413	1 152 502
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		495 413	1 152 502
SUMMA TILLGÅNGAR		16 980 803	17 789 847

0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 172 000	12 172 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	454 700	283 700
Summa bundet eget kapital		12 626 700	12 455 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 339 498	-1 052 219
Årets resultat		-117 142	-116 279
Summa fritt eget kapital		-1 456 640	-1 168 498
SUMMA EGET KAPITAL		11 170 060	11 287 202
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 658 440	6 322 960
Summa långfristiga skulder		5 658 440	6 322 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	64 520	64 520
Leverantörsskulder		20 030	49 566
Skatteskulder		21 456	20 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	46 297	44 871
Summa kortfristiga skulder		152 303	179 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 980 803	17 789 847

0

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 periodisering har tillämpats.

Föreningen har ändrat avskrivningstakt enligt nedan.

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	2020	2019
Byggnader	120 år	400 år
Port/säkerhetsdörr	120 år	400 år
Stambyte	120 år	400 år
Tak	120 år	400 år
Inventarier	20 år	20 år
P-platser	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	485 019	461 925
Hyror parkering	15 120	14 800
Hyror garage	18 000	18 000
Bredbandsintäkter	8 904	8 904
Öresutjämning	-1	3
	527 042	503 632

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	360	0
	360	0

d

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 520	15 720
	Myndighetstillsyn	2 120	4 276
	Gemensamma utrymmen	0	344
	Förbrukningsmateriel	636	0
	Fordon	0	721
		18 276	21 061
	Reparationer		
	VVS	0	2 750
	Värmeanläggning/undercentral	15 131	23 254
	Elinstallationer	0	4 753
	Skador/klotter/skadegörelse	8 500	0
		23 631	30 757
	Taxebundna kostnader		
	El	105 593	156 756
	Vatten	23 249	18 756
	Sophämtning/renhållning	15 373	13 608
		144 216	189 120
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 949	13 623
	Tomträttsavgäld	86 650	77 150
	Bredband	8 820	8 820
		109 419	99 593
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 456	20 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	316 998	361 259

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 610	1 230
	Revisionsarvode extern revisor	14 438	14 438
	Föreningskostnader	438	11 789
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 075
	Förvaltningsarvode	38 948	38 346
	Administration	4 070	1 905
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 150
		63 734	74 933

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	107 020	33 140
	Förbättringar	35 815	15 051
	Inventarier	9 120	9 120
		151 954	57 312

Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
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	-531 751	-483 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 834	-48 192
	Utgående avskrivning enligt plan	-674 586	-531 751
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 391 056	16 533 891
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	6 492 000	6 492 000
	Taxeringsvärde mark	7 653 000	7 653 000
		14 145 000	14 145 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	14 000 000	14 000 000
	Lokaler	145 000	145 000
		14 145 000	14 145 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
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	-78 946	-69 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 120	-9 120
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-88 066	-78 946
	Redovisat restvärde vid årets slut	94 334	103 454

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	426	426
	Klientmedel hos SBC	452 735	1 152 076
	Fordringar	42 252	0
		495 413	1 152 502

0

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	283 700	112 700
	Reservering enligt stadgar	171 000	171 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	454 700	283 700

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	2,050 %	3 146 768	3 198 384	2023-03-28
	SEB	1,540 %	2 576 192	3 189 096	2022-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 722 960	6 387 480	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-64 520	-64 520	
			5 658 440	6 322 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 400 360 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	609	747
	Avgifter och hyror	45 688	44 124
		46 297	44 871

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den planerade fönsterrenoveringen kommer att innefatta karmar och bågar för ytterfönster då dessa är slitna och håller på att övergå i dåligt skick.

d

Styrelsens underskrifter


BROMMA den 1 / 6 2021



Helene Elisabeth Francke
Ledamot



Maria Johanna Minten
Ledamot



Joakim Gerhard Tunefjord
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 8 2021



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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2020 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 revisionsssed 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.

Revisorns 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 25 augusti 2021



Carina Torésson