

Årsredovisning
för
Brf Dynamiten 1

716417-8860

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Dynamiten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2017-11-28.

Föreningens fastighet, Dynamiten 1, Fältspatvägen 1 - 5B, Bromma bebyggdes 1939 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 25 lägenheter och 2 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage och 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

5	st 1 rum och kök		
19	st 2 rum och kök		
1	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 264 kvm	Total lokalyta: 64 kvm

Föreningens lokalkontrakt:

Verksamhet	Yta kvm
Lokal	12 kvm
Lokal	12 kvm
Garage	40 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie Alice Carlsson
Morten Sjölander
Erik Ahlgren - har avgått under räkenskapsåret pga flytt
Gunilla Bergström
Patrik Hedljung

Suppleanter Ida Westberg
Rasmus Ringbäck

Revisorer
Ordinarie Jan-Erik Forsberg Projf Consulting AB
Suppleant Projf Consulting AB

Valberedning Aaron David
Ulla Stener

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.
Städ utförs av ASJ Hemservice.
Fastighetsskötseln sköts av LJ Städ & Fastighetsservice.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.
OVK besiktning har skett 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 8 626 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 803 138 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (4) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 (0) st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,7% från och med 1 oktober 2020.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 039	1 031	1 029	1 030
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-739	64	-1 200	-73
Soliditet (%)	41	50	49	80
Kassalikviditet (%)	47	79	63	300
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	82	82	0	82
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	407	325	243	243
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	773	766	766	766
Lån kronor per kvm yta	1 596	1 612	1 627	512

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 752 000	3 342 414	324 640	-4 145 704	64 071
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			82 000	-82 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				64 071	-64 071
Balanseras i ny räkning					
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-739 452
Belopp vid årets utgång	2 752 000	3 342 414	406 640	4 163 633	-739 452

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 163 633
årets förlust	-739 452
	-4 903 085

behandlas så att

Reservering till yttre reparationsfond	82 000
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-400 000
i ny räkning överföres	-4 585 085
	-4 903 085

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 038 703	1 030 740
Övriga rörelseintäkter		9 592	326 204
Summa rörelseintäkter		1 048 295	1 356 944
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 435 002	-941 001
Övriga externa kostnader	5	-96 227	-97 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 334	-221 334
Summa rörelsekostnader		-1 752 563	-1 259 944
Rörelseresultat		-704 268	97 000
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 184	-32 929
Summa finansiella poster		-35 184	-32 929
Resultat efter finansiella poster		-739 452	64 071
Resultat före skatt		-739 452	64 071
Årets resultat		-739 452	64 071

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 012 934	3 218 365
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 057	12 085
Inventarier, verktyg och installationer	8	83 125	95 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 104 116	3 325 450
Summa anläggningstillgångar		3 104 116	3 325 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		17 457	0
Övriga fordringar	9	2 119	1 326 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 066	56 442
Summa kortfristiga fordringar		98 642	1 382 690
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		692 958	1 076
Summa kassa och bank		692 958	1 076
Summa omsättningstillgångar		791 600	1 383 766
SUMMA TILLGÅNGAR		3 895 716	4 709 216

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 094 414	6 094 414
Yttre reparationsfond		406 640	324 640
Summa bundet eget kapital		6 501 054	6 419 054
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 163 633	-4 145 704
Årets resultat		-739 452	64 071
Summa fritt eget kapital		-4 903 085	-4 081 633
Summa eget kapital		1 597 969	2 337 421
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	620 000	620 000
Summa långfristiga skulder		620 000	620 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 500 000	1 520 000
Leverantörsskulder		28 475	99 029
Skatteskulder		3 163	2 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	146 109	130 314
Summa kortfristiga skulder		1 677 747	1 751 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 895 716	4 709 216

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-704 268	96 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		221 334	221 334
Erlagd ränta		-35 185	-32 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-518 119	285 444
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-40 841	-5 456
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-54 046	51 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-613 007	331 376
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-20 000
Årets kassaflöde		-633 007	311 376
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		1 325 965	1 014 589
Likvida medel vid årets slut		692 958	1 325 965

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	12 000	11 916
Hysesintäkter garage och p-platser	49 300	50 400
Årsavgifter bostäder	977 403	968 424
Övriga ersättningar och intäkter	840	780
Försäkringsersättningar	0	325 424
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 752	0
	1 048 295	1 356 944

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	8 626	68 337
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	803 138	231 262
	811 764	299 599

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	17 638
Städning enl avtal	52 572	54 779
Serviceavtal	5 830	7 517
Fastighetsel	23 390	26 752
Uppvärmning	242 774	251 878
Vatten	25 690	28 468
Sophämtning	43 434	46 486
Fastighetsförsäkring	23 590	21 545
Tomträttsavgälder	162 350	144 075
Kabel-TV	4 564	4 520
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	39 045	37 745
	623 239	641 403

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	13 574	25 034
Revisionsarvode	9 837	9 375
Förvaltningsarvode	53 315	50 245
Övriga externa tjänster/kostnader	11 056	5 502
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 445	7 454
	96 227	97 610

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
Ingående avskrivningar	-4 148 316	-3 942 885
Årets avskrivningar	-205 431	-205 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 353 747	-4 148 316
Utgående redovisat värde	3 012 935	3 218 366
Taxeringsvärden byggnader	12 569 000	12 569 000
Taxeringsvärden mark	13 763 000	13 763 000
	26 332 000	26 332 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 281	40 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 281	40 281
Ingående avskrivningar	-28 196	-24 168
Årets avskrivningar	-4 028	-4 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 224	-28 196
Utgående redovisat värde	8 057	12 085

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 390	677 390
Ingående avskrivningar	-582 390	-570 515
Årets avskrivningar	-11 875	-11 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 265	-582 390
Utgående redovisat värde	83 125	95 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 119	1 359
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 324 889
	2 119	1 326 248

Avräkningskontot är ersatt av bankkonto.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 794	16 992
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 272	39 450
	79 066	56 442

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	2,100	2022-01-25	620 000	640 000
Swedbank	1,305	Löpande	1 500 000	1 500 000
			2 120 000	2 140 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 500 000	-1 520 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 302 000	3 302 000
	3 302 000	3 302 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	272	273
Förskottsbetalda hyror och avgifter	89 194	82 935
Upplupna uppvärmningskostnader	32 115	33 400
Upplupna elavgifter	1 899	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 630	13 706
	146 110	130 314

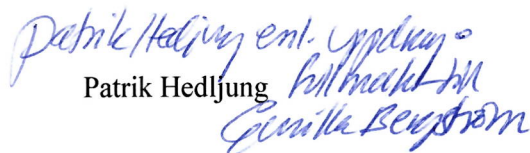
Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	692 958	1 076
Avräkning Klientmedel	0	1 324 889
	692 958	1 325 965

Bromma den 12/4 2021

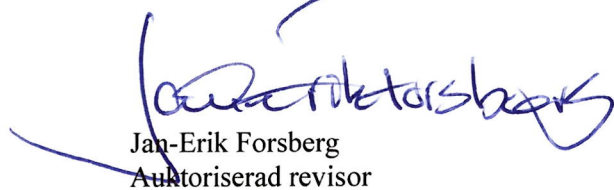

Gunilla Bergström


Morten Sjölander


Patrik Hedlång ent. uppdrag
billbracket till
Gunilla Bergström


Alice Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 15/4 2021


Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad revisor

Till Föreningsstämman i BRF Dynamiten 1 Org.nr 716417-8860


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Dynamiten 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 April 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor