

# Årsredovisning

2019

Brf Dynamiten 1

Org nr 716417-8860

Styrelsen för Brf Dynamiten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	
Lokal	12 kvm		1992-04-01 - 2021-09-30
Lokal	12 kvm		2013-10-11 - 2020-10-31
Garage	40 kvm		2016-10-01 - 2020-09-30

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 2019-05-16 bestått av:

Ordinarie	Aaron David Morten Sjölander Erik Ahlgren Gunilla Bergström Ulla Stener	
Suppleanter	Lisa Kogner Hans-Olof Strömberg	
Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Suppleant	Projf Consulting AB	
Valberedning	Martin Edsman Patrik Hedljung	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av 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 68 337 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 231 262 kronor.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (3) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 (2) st andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 031	1 029	1 030	1 021
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-1 200	-73	16
Soliditet (%)	50	49	80	73
Kassalikviditet (%)	79	63	300	476
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	82	0	82	82
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	325	243	243	161
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	766	766	766	766
Lån kronor per kvm yta	1 612	1 627	512	877

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 752 000	3 342 414	242 640	-2 863 355	-1 200 349
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			82 000	-82 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 200 349	1 200 349
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					64 071
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 752 000</b>	<b>3 342 414</b>	<b>324 640</b>	<b>-4 145 704</b>	<b>64 071</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 145 704
årets vinst	64 071
	<b>-4 081 633</b>

behandlas så att

Reservering till yttre reparationsfond	82 000
i ny räkning överföres	-4 163 633
	<b>-4 081 633</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 030 740	1 029 432
Övriga rörelseintäkter		326 204	83 190
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 356 944</b>	<b>1 112 622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-941 001	-1 996 667
Övriga externa kostnader	5	-97 610	-73 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 334	-221 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 259 944</b>	<b>-2 291 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>97 000</b>	<b>-1 178 716</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 929	-21 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 929</b>	<b>-21 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 071</b>	<b>-1 200 349</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>64 071</b>	<b>-1 200 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 071</b>	<b>-1 200 349</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 218 365	3 423 796
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	12 085	16 113
Inventarier, verktyg och installationer	8	95 000	106 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 325 450</b>	<b>3 546 784</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 325 450</b>	<b>3 546 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 326 248	1 015 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 442	50 756
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 382 690</b>	<b>1 065 858</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 076	1 076
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 076</b>	<b>1 076</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 383 766</b>	<b>1 066 934</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 709 216</b>	<b>4 613 718</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 094 414

6 094 414

Yttre reparationsfond

324 640

242 640

**Summa bundet eget kapital**

**6 419 054**

**6 337 054**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 145 704

-2 863 355

Årets resultat

64 071

-1 200 349

**Summa fritt eget kapital**

**-4 081 633**

**-4 063 704**

**Summa eget kapital**

**2 337 421**

**2 273 350**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

620 000

640 000

**Summa långfristiga skulder**

**620 000**

**640 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 520 000

1 520 000

Leverantörsskulder

99 029

56 642

Skatteskulder

2 452

3 271

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

130 314

120 455

**Summa kortfristiga skulder**

**1 751 795**

**1 700 368**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**4 709 216**

**4 613 718**

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		96 999	-1 178 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		221 334	221 334
Erlagd ränta		-32 889	-21 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>285 444</b>	<b>-978 901</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 456	-13 457
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		51 388	17 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>331 376</b>	<b>-974 607</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		0	1 500 000
Amortering av fastighetslån		-20 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 000</b>	<b>1 480 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>311 376</b>	<b>505 393</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	14		
Likvida medel vid årets början		1 014 589	509 196
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 325 965</b>	<b>1 014 589</b>



## 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

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	11 916	11 808
Hysesintäkter garage och p-platser	50 400	49 200
Årsavgifter bostäder	968 424	968 424
Vidarefakturer	0	82 590
Övriga ersättningar och intäkter	780	600
Försäkringsersättningar	325 424	0
	<b>1 356 944</b>	<b>1 112 622</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	68 337	3 689
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	231 262	1 424 291
	<b>299 599</b>	<b>1 427 980</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	17 638	7 864
Städning enl avtal	54 779	49 747
Energideklarationer	0	8 500
Serviceavtal	7 517	7 541
Fastighetsel	26 752	24 047
Uppvärmning	251 878	251 800
Vatten	28 468	28 076
Sophämtning	46 486	27 892
Fastighetsförsäkring	21 545	20 137
Tomträttsavgälder	144 075	103 050
Kabel-TV	4 520	4 438
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	37 745	35 595
	<b>641 403</b>	<b>568 687</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	25 034	7 575
Revisionsarvode	9 375	9 723
Förvaltningsarvode	50 245	49 424
Övriga externa tjänster/kostnader	5 502	5 352
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 454	1 262
	<b>97 610</b>	<b>73 336</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 366 682	7 366 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 366 682</b>	<b>7 366 682</b>
Ingående avskrivningar	-3 942 885	-3 737 454
Årets avskrivningar	-205 431	-205 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 148 316</b>	<b>-3 942 885</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 218 366</b>	<b>3 423 797</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 569 000	10 914 000
Taxeringsvärden mark	13 763 000	9 103 000
	<b>26 332 000</b>	<b>20 017 000</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 281	40 281
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 281</b>	<b>40 281</b>
Ingående avskrivningar	-24 168	-20 140
Årets avskrivningar	-4 028	-4 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 196</b>	<b>-24 168</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 085</b>	<b>16 113</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	677 390	677 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>677 390</b>	<b>677 390</b>
Ingående avskrivningar	-570 515	-558 640
Årets avskrivningar	-11 875	-11 875
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-582 390</b>	<b>-570 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 000</b>	<b>106 875</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avräkning skattekonto	1 359	1 589
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 324 889	1 013 513
	<b>1 326 248</b>	<b>1 015 102</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 992	15 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 450	34 875
	<b>56 442</b>	<b>50 756</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	2,100	2022-01-25	640 000	660 000
Swedbank	1,287	Löpande	1 500 000	1 500 000
			<b>2 140 000</b>	<b>2 160 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 520 000	-1 520 000

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 040 000 kronor.

### Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	3 302 000	3 302 000
	<b>3 302 000</b>	<b>3 302 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	273	233
Förskottsbetalda hyror och avgifter	82 935	85 460
Upplupna uppvärmningskostnader	33 400	34 762
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 706	0
	<b>130 314</b>	<b>120 455</b>

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	1 076	1 076
Avräkning Klientmedel	1 324 889	1 013 513
	<b>1 325 965</b>	<b>1 014 589</b>

Bromma den 2020-05-06



Ulla Stener



Gunilla Bergström



Aaron David



Erik Ahlgren



Morten Sjölander

Min revisionsberättelse har lämnats . 6/5-2020



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 2019-01-01 - 2019-12-31. 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 revisionssed 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 Maj 2020

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor