



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

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

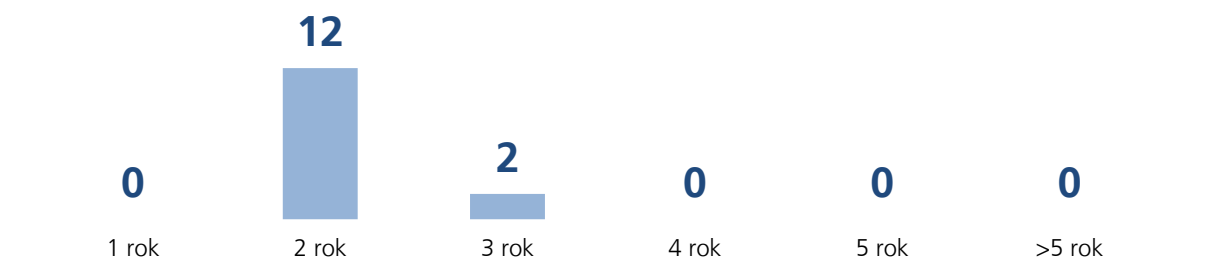
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 667 m², varav 667 m² 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

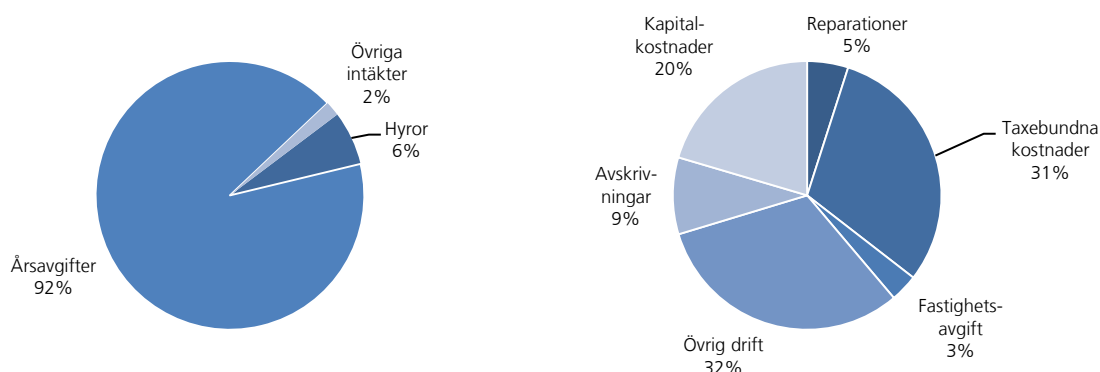
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 256 635	1 297 199
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	503 632	510 832
Ökning av kortfristiga skulder	18 928	0
	522 560	510 832
UTBETALNINGAR		
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
	627 119	551 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 152 076	1 256 635
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-104 559	-40 564

*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 ² bostadsrättsyta	693	693	693	693
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 576	9 673	9 691	9 709
Elkostnad/m ² totalyta	235	219	188	184
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	33	32	30
Kapitalkostnader/m ² 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 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	283 700	171 000	0	112 700
S:a bundet eget kapital	12 455 700	171 000	0	12 284 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 052 219	-171 000	-66 933	-814 287
Årets resultat	-116 279	-116 279	66 933	-66 933
S:a ansamlad förlust	-1 168 498	-287 279	0	-881 219
S:a eget kapital	11 287 202	-116 279	0	11 403 481

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
summa balanserat resultat	-1 168 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 168 499
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	503 632	510 832
Summa rörelseintäkter		503 632	510 832
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		-493 504	-459 822
RÖRELSERESULTAT		10 128	51 010
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 407	-117 943
Summa finansiella poster		-126 407	-117 943
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 279	-66 933
ÅRETS RESULTAT		-116 279	-66 933

Balansräkning

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

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 172 000	12 172 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	283 700	112 700
Summa bundet eget kapital		12 455 700	12 284 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 052 219	-814 287
Årets resultat		-116 279	-66 933
Summa fritt eget kapital		-1 168 498	-881 219
SUMMA EGET KAPITAL		11 287 202	11 403 481
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 322 960	6 440 000
Summa långfristiga skulder		6 322 960	6 440 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		179 685	108 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 789 847	17 951 718

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	2019	2018
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

	2019	2018
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
	503 632	510 832

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	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
		21 061	27 727
	Reparationer		
	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
		30 757	15 141
	Taxebundna kostnader		
	El	156 756	146 211
	Vatten	18 756	22 130
	Sophämtning/renhållning	13 608	14 032
		189 120	182 373
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 623	13 188
	Tomträttsavgäld	77 150	59 800
	Bredband	8 820	8 820
		99 593	81 808
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 728	18 718
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	361 259	325 766
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	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
		74 933	76 744
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	33 140	33 140
	Förbättringar	15 051	15 051
	Inventarier	9 120	9 120
		57 312	57 312

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

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	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
	Vid årets slut	283 700	112 700

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

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

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

Not 13	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.

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 19 maj 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
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
	501 000	503 632	502 325
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
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
	-21 000	-21 061	-18 670
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-32 000	0	-20 000
VVS	0	-2 750	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 254	0
Elinstallationer	0	-4 753	0
	-32 000	-30 757	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-153 000	-156 756	-131 000
Vatten	-23 000	-18 756	-22 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-13 608	-14 000
	-191 000	-189 120	-167 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-14 000	-13 623	-13 000
Tomträttsavgäld	-60 000	-77 150	-48 000
Bredband	-10 000	-8 820	-9 000
	-84 000	-99 593	-70 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 740	-20 728	-19 000
	-20 740	-20 728	-19 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
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
	-80 000	-74 933	-69 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-34 000	-33 140	-34 000
Förbättringar	-16 000	-15 051	-16 000
Inventarier	-10 000	-9 120	-9 120
	-60 000	-57 312	-59 120

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

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