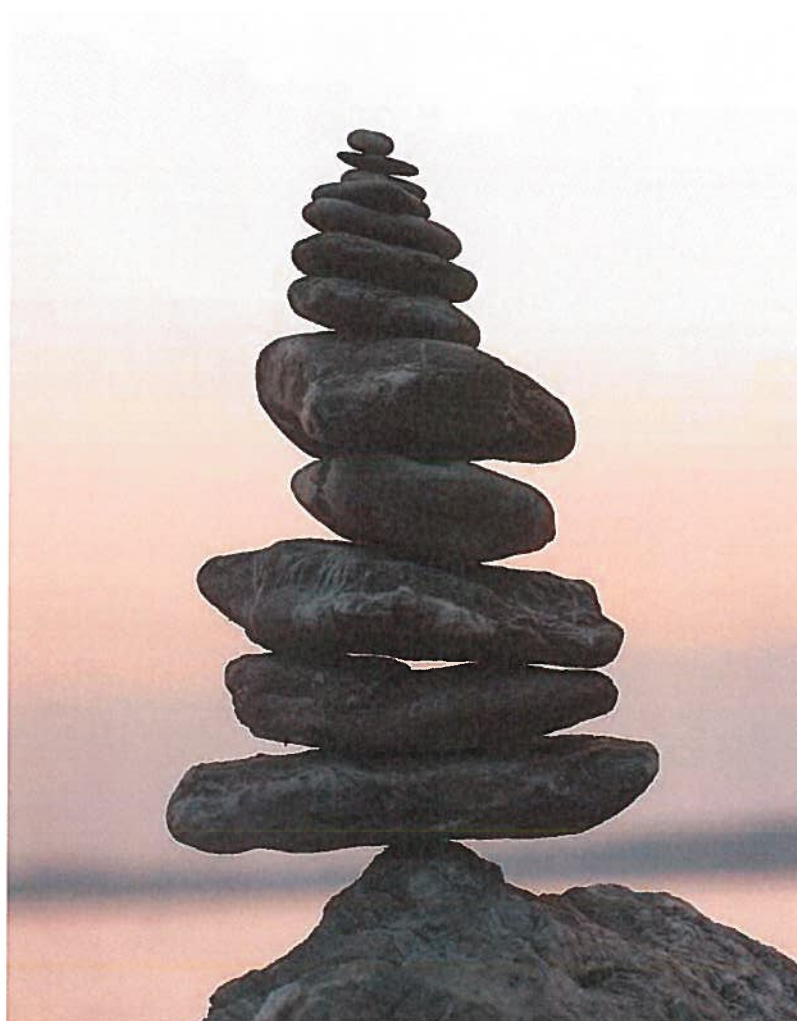


Årsredovisning 2021

BRF DYNAMITEN 1

716417-8860



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DYNAMITEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-10-04.

Stadgar

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Morten Sjölander	Ordförande
Alice Carlsson	Ledamot
Gunilla Bergström	Ledamot
Patrik Hedljung	Ledamot
Patrik Fridström	Ledamot
Eva Thulin	Suppleant
Rasmus Ringbäck	Suppleant

Valberedning

Lisa Kogner.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

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

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 17 064 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 115 000 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2021.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 088 043	1 038 703	1 030 740	1 029 432
Resultat efter fin. poster	-85 178	-739 452	64 071	-1 200 349
Soliditet, %	42	41	50	49
Yttre fond	88 640	406 640	324 640	242 640
Taxeringsvärde	26 332 000	26 332 000	26 332 000	20 017 000
Bostadsyta, kvm	1 264	1 264	1 264	1 264
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	795	773	766	766
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 661	1 677	1 693	1 709
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,65	1,53	1,52
Belåningsgrad, %	74,80	70,36	66,49	63,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	2 752 000	-	-	2 752 000
Upplåtelseavgifter	3 383 664	-	-	3 383 664
Fond, yttre underhåll	406 640	-	-318 000	88 640
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-41 250	-	-	-41 250
Balanserat resultat	-4 163 633	-739 452	318 000	-4 585 085
Årets resultat	-739 452	739 452	-85 178	-85 178
Eget kapital	1 597 969	0	-85 178	1 512 791

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 585 085
Årets resultat	-85 178
Totalt	<u>-4 670 263</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	82 000
Balanseras i ny räkning	-4 752 263
	<u>-4 670 263</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 088 043	1 048 295
Summa rörelseintäkter		1 088 043	1 048 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-820 458	-1 435 002
Övriga externa kostnader	7	-99 308	-96 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 352	-221 334
Summa rörelsekostnader		-1 141 118	-1 752 563
RÖRELSERESULTAT		-53 075	-704 268
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 103	-35 184
Summa finansiella poster		-32 103	-35 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 178	-739 452
ÅRETS RESULTAT		-85 178	-739 452

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	2 807 494	3 012 934
Maskiner och inventarier	9	75 270	91 182
Summa materiella anläggningstillgångar		2 882 764	3 104 116
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 882 764	3 104 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 614	17 457
Övriga fordringar	10	2 218	2 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 711	79 066
Summa kortfristiga fordringar		93 543	98 642
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		831 595	692 958
Summa kassa och bank		831 595	692 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		925 138	791 600
SUMMA TILLGÅNGAR		3 807 902	3 895 716

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 094 414	6 094 414
Fond för yttre underhåll	88 640	406 640
Summa bundet eget kapital	6 183 054	6 501 054

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 585 085	-4 163 633
Årets resultat	-85 178	-739 452
Summa fritt eget kapital	-4 670 263	-4 903 085

SUMMA EGET KAPITAL 1 512 791 1 597 969

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	0	620 000
Summa långfristiga skulder		0	620 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 100 000	1 500 000
Leverantörsskulder		45 269	28 475
Skatteskulder		3 473	3 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	146 370	146 109
Summa kortfristiga skulder		2 295 112	1 677 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 3 807 902 3 895 716

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	692 958	1 325 965
Resultat efter finansiella poster	-85 178	-739 452
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	221 352	221 334
Bokslutsdispositioner	0	-1
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	136 174	-518 119
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 099	-40 842
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 364	-54 046
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	158 637	-613 007
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	138 637	-633 007
Likvida medel vid årets slut	831 595	692 958

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Dynamiten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter förråd	3 825	0
Hysesintäkter garage och p-platser	59 161	49 300
Hysesintäkter, lokaler	11 988	12 000
Årsavgifter, bostäder	1 004 340	977 403
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 167	8 752
Övriga intäkter	2 562	840
Summa	1 088 043	1 048 295

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Serviceavtal	7 829	5 830
Städning	58 829	52 573
Summa	66 658	58 402

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	17 064	8 626
Planerat underhåll	115 000	803 138
Summa	132 064	811 763

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	30 246	23 390
Sophämtning	31 970	43 434
Uppvärmning	277 967	242 774
Vatten	31 127	25 690
Summa	371 310	335 287

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	25 411	23 590
Fastighetsskatt	39 795	39 045
Kabel-TV	4 645	4 564
Tomträttsavgälder	180 575	162 350
Summa	250 426	229 549

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	54 476	53 315
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 156	0
Förbrukningsmaterial	9 201	8 445
Revisionsarvoden	13 159	9 837
Överlåtelse och pantsättningskostnader	6 174	9 929
Övriga externa tjänster	1 230	5 460
Övriga förvaltningskostnader	10 913	9 242
Summa	99 308	96 227

Not 8, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 366 681	7 366 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 366 681</u>	<u>7 366 681</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 353 747	-4 148 316
Årets avskrivning	-205 440	-205 431
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 559 187</u>	<u>-4 353 747</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>2 807 494</u></u>	<u><u>3 012 934</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 569 000	12 569 000
Taxeringsvärde mark	13 763 000	13 763 000
Summa	26 332 000	26 332 000

Not 9, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	717 671	717 671
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>717 671</u>	<u>717 671</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-626 489	-610 586
Avskrivningar	-15 912	-15 903
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-642 401</u>	<u>-626 489</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>75 270</u></u>	<u><u>91 182</u></u>

Not 10, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 218	2 119
Summa	2 218	2 119

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	18 559	19 794
Förvaltning	13 619	0
Tomträtt	48 575	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 958	59 272
Summa	82 711	79 066

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-01-25	2,10 %	600 000	620 000
Swedbank	2022-06-28	0,68 %	1 500 000	1 500 000
Summa			2 100 000	2 120 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>-2 100 000</i>	<i>-1 500 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

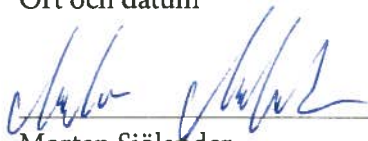
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	4 554	1 899
Förutbetalda avgifter/hyror	90 133	89 194
Upplupna räntekostnader	114	272
Uppvärmning	42 133	32 115
Vatten	5 201	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 235	22 630
Summa	146 370	146 109

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 302 000	3 302 000
Summa	3 302 000	3 302 000

Bromma, 2022 - 04 - 20

Ort och datum


Morten Sjölander

Ordförande


Alice Carlsson

Ledamot


Gunilla Bergström

Ledamot

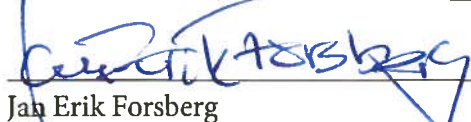

Patrik Hedljug

Ledamot


Patrik Fridström

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 26


Jan Erik Forsberg

Revisor

JEF Holding AB

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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 ersättningsskyldig 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 26 April 2022



Jan-Erik Forsberg
Revisor