

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Radiusfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

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 2013 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler är medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mohammad Katouzi	Ordförande
Anders Ekdahl	Ledamot
Gunilla Hadders	Ledamot
Martin Sahlin	Ledamot
Marie Stålborg	Ledamot
Mikael Tinglöf	Ledamot
Bo Vinnars	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Martin Svensson
Kristina Erninge

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-15.
Extra föreningsstämma hölls 2017-03-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Timotejen 23	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

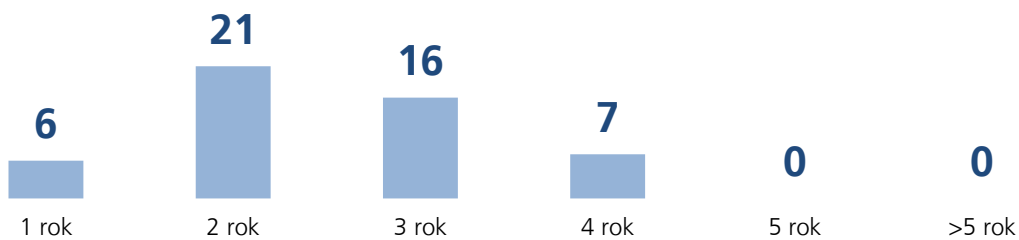
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 681 m², varav 4 127 m² utgör lägenhetsyta och 554 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

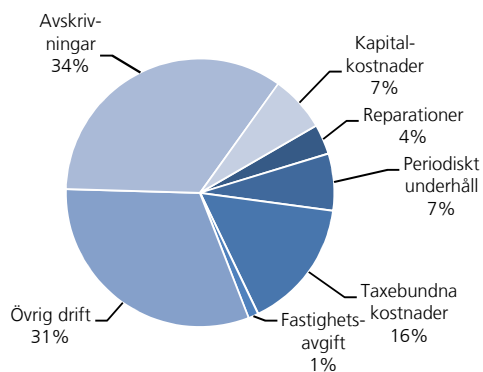
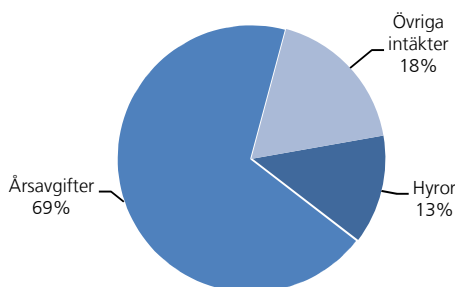
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 844 461	2 378 174
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 737 051	3 288 854
Finansiella intäkter	77	623
Ökning av långfristiga skulder	0	647 457
Ökning av kortfristiga skulder	0	327 782
	3 737 128	4 264 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 728 179	2 847 115
Finansiella kostnader	314 203	375 247
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 513 388
Ökning av kortfristiga fordringar	239 297	62 679
Minskning av kortfristiga skulder	379 354	0
	3 661 033	4 798 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 920 556	1 844 461
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	76 095	-533 713

*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 1 268 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

Hyresgäst Rolling Rock avslutat pga SSMs bygget

Avslut av parkering pga av SSMs bygge. Garage kommer att vara klart 2019

Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts i fastigheten

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	617	618	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	647	629	621	505
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 633	6 716	6 578	6 578
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	100	100	96	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	23	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	81	105	161
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-906	-1 420	-1 034	-344
Nettoomsättning (tkr)	3 307	3 066	3 063	3 008

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 127 m² bostäder och 554 m² lokaler.

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	139 343 000	0	0	139 343 000
S:a bundet eget kapital	139 343 000	0	0	139 343 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 425 347	0	-1 419 719	-3 005 628
Årets resultat	-905 593	-905 593	1 419 719	-1 419 719
S:a ansamlad förlust	-5 330 940	-905 593	0	-4 425 347
S:a eget kapital	134 012 060	-905 593	0	134 917 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-905 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 425 347
summa balanserat resultat	-5 330 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
att i ny räkning överförs	-5 580 940

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 306 650	3 066 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	430 401	222 409
Summa rörelseintäkter		3 737 051	3 288 854
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 126 071	-2 492 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 245	-219 137
Personalkostnader	Not 6	-50 863	-135 392
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 600 338	-1 486 834
Summa rörelsekostnader		-4 328 517	-4 333 949
RÖRELSERESULTAT		-591 467	-1 045 095
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 203	-375 247
Summa finansiella poster		-314 126	-374 624
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-905 593	-1 419 719
ÅRETS RESULTAT		-905 593	-1 419 719

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 163 590 499	165 187 569
Maskiner och inventarier	Not 9 3 267	6 535
Summa materiella anläggningstillgångar	163 593 766	165 194 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	163 593 766	165 194 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	430 049	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 287 354	799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	194 395
Summa kortfristiga fordringar	717 403	195 194
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 637 644	1 844 461
Summa kassa och bank	1 637 644	1 844 461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 355 047	2 039 655
SUMMA TILLGÅNGAR	165 948 813	167 233 759

Balansräkning

	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	139 343 000	139 343 000
Summa bundet eget kapital	139 343 000	139 343 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 425 347	-3 005 628
Årets resultat	-905 593	-1 419 719
Summa fritt eget kapital	-5 330 940	-4 425 347
SUMMA EGET KAPITAL	134 012 060	134 917 653
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	31 500 000	31 500 000
	Not 13	
Summa långfristiga skulder	31 500 000	31 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	92 335	279 556
Skatteskulder	40 477	62 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 940	474 513
	Not 16	
Summa kortfristiga skulder	436 752	816 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	165 948 813	167 233 759

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015-2016	2014-2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	2 568 527	2 548 824
Hyror lokaler	358 409	332 542
Hyror garage/parkering	136 000	185 080
Bredbandsintäkter	180 000	0
Gemensamhetslokal	42 372	0
Överlåtelse/pantsättning	21 398	0
Öresutjämning	-55	0
	3 306 650	3 066 446

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Fastighetsskatt	0	15 660
Bredbandsintäkter	0	180 000
Överlåtelse/pantsättning	0	19 134
Fakturerade kostnader	427 500	0
Övriga intäkter	2 901	7 615
	430 401	222 409

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 773	36 980
	Fastighetsskötsel beställning	8 437	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	3 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 151	0
	Snöröjning/sandning	10 028	24 652
	Städning entreprenad	74 376	163 881
	Städning enligt beställning	5 313	0
	Mattvätt/Hyrmattor	65 835	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	45 660	0
	Hissbesiktning	6 850	0
	Myndighetstillsyn	0	17 991
	Gemensamma utrymmen	14 629	0
	Garage	1 313	0
	Gård	1 711	0
	Serviceavtal	54 251	0
	Förbrukningsmateriel	15 213	51 795
	Brandskydd	5 425	0
		359 965	298 299
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	7 498
	Brf Lägenheter	7 056	0
	Lokaler	0	2 613
	Gemensamma utrymmen	0	28 187
	Sophantering/återvinning	3 599	0
	Bastu/pool	83 172	0
	Entré/trapphus	11 650	0
	Lås	9 489	0
	VVS	2 650	7 081
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 763
	Ventilation	7 949	4 999
	Elinstallationer	2 834	13 129
	Hiss	18 660	108 205
	Tak	17 531	0
	Fönster	4 875	0
		169 465	173 475
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	319 764	0
	Gemensamma utrymmen	0	602 330
	Ventilation	0	4 444
	Hiss	0	20 831
	Mark/gård/utemiljö	0	17 537
		319 764	645 142
	Taxebundna kostnader		
	El	87 640	75 798
	Värme	466 553	467 497
	Vatten	90 089	77 753
	Sophämtning/renhållning	84 912	96 820
	Grovsopor	0	1 033
		729 194	717 868

Not 4	FORTS. DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 843	50 423
	Markhyra/vägavgift/avgäld	156 500	208 500
	Samfällighetsavgift	0	127 370
	Kabel-TV	225 555	180 120
	Bredband	0	41 679
		491 898	608 092
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 785	49 710
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 126 071	2 492 586
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Kreditupplysning	10 744	0
	Tele- och datakommunikation	5 386	129
	Juridiska åtgärder	297 095	0
	Inkassering avgift/hyra	10 400	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 332	23 625
	Styrelseomkostnader	4 463	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 340	15 904
	Förvaltningsarvode	155 812	79 616
	Förvaltningsarvoden övriga	34 764	19 408
	Administration	6 139	4 791
	Korttidsinventarier	9 647	18 010
	Konsultarvode	3 563	14 844
	Föreningsavgifter	0	8 363
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	0
	Övriga driftskostnader	0	34 447
		551 245	219 137
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 897	108 000
	Sociala kostnader	11 966	27 392
		50 863	135 392
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	1 435 462	1 435 462
	Förbättringar	161 608	48 104
	Inventarier	3 268	3 268
		1 600 338	1 486 834

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 753 628	170 240 240
	Nyanskaffningar	0	1 513 388
	Utgående anskaffningsvärde	171 753 628	171 753 628
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 566 059	-5 082 493
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 597 070	-1 483 566
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 163 129	-6 566 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	163 590 499	165 187 569
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 591 367	26 591 367
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 106 000	56 566 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	28 000 000
		88 106 000	84 566 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	83 000 000
	Lokaler	2 106 000	1 566 000
		88 106 000	84 566 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 579	53 579
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 579	53 579
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 044	-43 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 268	-3 268
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 312	-47 044
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 267	6 535
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	-760	57
	Klientmedel hos SBC	282 912	0
	Fordringar	5 202	742
		287 354	799

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-06-30	2016-06-30
	Försäkring		0	17 404
	Kabel TV/Bredband		0	45 060
	Förvaltningsarvode		0	39 130
	Hisservice		0	14 160
	Övriga upplupna intäkter		0	52 500
	Försäkring		0	26 141
			0	194 395

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-2017- 12-31	2015-2016- 12-31
	Vid årets början		0	169 132
	Reservering enligt stadgar		0	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-169 132
	Vid årets slut		0	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag
	Nordea	Räntesats 2017-06-30 0,990 %	15 477 543	15 477 543	2018-01-17
	Nordea	1,100 %	15 375 000	15 375 000	2018-02-21
	Nordea	1,010 %	647 457	647 457	
	Summa skulder till kreditinstitut		31 500 000	31 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			31 500 000	31 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 500 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2017-06-30	2016-06-30
	Fastighetsinteckningar		31 500 000	31 500 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Inga större underhållsarbeten planerade.	

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Arvoden	44 300	89 000
	Sociala avgifter	13 700	28 000
	Ränta	15 950	27 565
	Förutbetalda avgifter och hyror	229 990	287 163
	Revisionsarvode	0	21 000
	Fjärrvärme	0	14 523
	El	0	7 262
		303 940	474 513

Styrelsens underskrifter

SPÅNGA den / 2017

Mohammad Katouzi
Ordförande

Gunilla Hadders
Ledamot

Anders Ekdahl
Ledamot

Martin Sahlin
Ledamot

Marie Stålborg
Ledamot

Mikael Tinglöf
Ledamot

Bo Vinnars
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Ole Deurell
Extern revisor