

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Radiusfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 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. 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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostäder och lokaler åt 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 2019-04-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen BRF MIDSOMMARBUKETTEN. Föreningens andel är 5 procent. Samfälligheten förvaltar midsommargränd sop/sandning samt trädgårdsskötsel.

Styrelsen

Karin Andersson	Ledamot
Gunilla Hadders	Ledamot
Magnus Lundberg	Ledamot
Martin Sahlin	Ordförande
Marie Stålborg	Ledamot
Mikael Tinglöf	Ledamot
Bo Vinnars	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell

Ordinarie Extern

Parameter Revision

Valberedning

Johan Sandal, Linda Stålborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-03.

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.

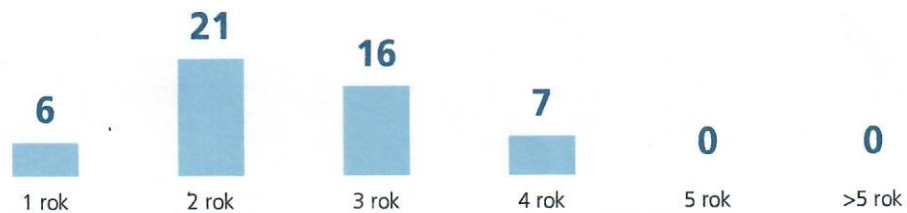
Värdeåret är 2009.

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 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År
Byte av portsystem	2019
Målning av tak	2019

Förvaltning

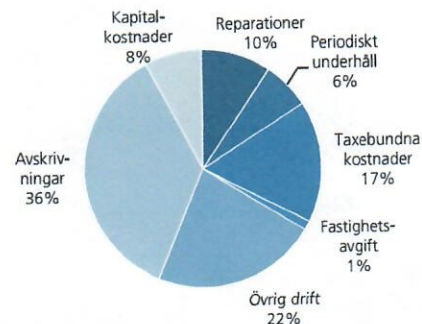
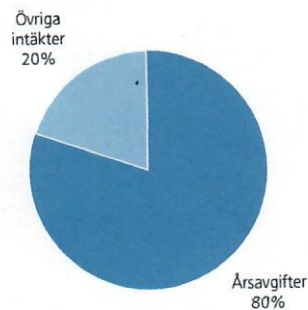
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum

	2018-2019	2017-2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 747 297	1 920 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 193 944	3 412 325
Finansiella intäkter	91	111
Minskning kortfristiga fordringar	0	294 556
Ökning av kortfristiga skulder	206 220	24 273
	3 400 255	3 731 265
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 541 476	2 518 051
Finansiella kostnader	350 521	351 472
Ökning av materiella anläggningstillgångar	320 375	0
Ökning av kortfristiga fordringar	103 146	0
Minskning av långfristiga skulder	640 000	35 000
	3 955 518	2 904 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 192 034	2 747 297
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-555 263	826 742

*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 1 337 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

Målning av tak påbörjades.

Uppdaterat port/bokningssystem

Stamspolning

· Renovering av pool

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	622	622	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	647	629
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 469	7 624	7 633	6 716
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	106	101	100	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	20	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	75	67	81
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 311	-1 057	-907	-1 420
Nettoomsättning (tkr)	2 765	2 807	3 307	3 288

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
Fond för yttre underhåll	612 338	0	362 338	250 000
S:a bundet eget kapital	139 955 338	0	362 338	139 593 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 001 851	0	-1 419 762	-5 582 090
Årets resultat	-1 311 050	-1 311 050	1 057 424	-1 057 424
S:a ansamlad förlust	-8 312 901	-1 311 050	-362 338	-6 639 513
S:a eget kapital	131 642 437	-1 311 050	0	132 953 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 311 050
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 001 852
summa balanserat resultat	-8 312 902

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-612 338
av fond för yttre underhåll ianspråktas	292 500
att i ny räkning överförs	-8 632 740

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 765 184	2 806 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 760	605 785
Summa rörelseintäkter		3 193 944	3 412 325
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 143 309	-2 137 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 180	-262 986
Personalkostnader	Not 6	-116 987	-117 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 613 088	-1 600 336
Summa rörelsekostnader		-4 154 564	-4 118 388
RÖRELSERESULTAT		-960 620	-706 063
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 521	-351 472
Summa finansiella poster		-350 430	-351 361
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 311 050	-1 057 424
ÅRETS RESULTAT		-1 311 050	-1 057 424

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	160 700 716	161 993 430
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		160 700 716	161 993 430
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 700 716	161 993 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		249	69
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 053 058	1 236 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	210 000	0
Summa kortfristiga fordringar		1 263 307	1 236 334
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 171 808	1 650 898
Summa kassa och bank		1 171 808	1 650 898
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 435 115	2 887 232
SUMMA TILLGÅNGAR		163 135 831	164 880 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 343 000	139 343 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	612 338	250 000
Summa bundet eget kapital		139 955 338	139 593 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 001 851	-5 582 090
Årets resultat		-1 311 050	-1 057 424
Summa fritt eget kapital		-8 312 901	-6 639 513
SUMMA EGET KAPITAL		131 642 437	132 953 487
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 685 000	31 325 000
Summa långfristiga skulder		30 685 000	31 325 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	140 000	140 000
Leverantörsskulder		355 906	143 810
Skatteskulder		2 539	3 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	309 950	314 563
Summa kortfristiga skulder		808 395	602 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 135 831	164 880 662

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 periodisering 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	2018-2019	2017-2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	fullt avskrivna	5 år
Passersystem	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	2 562 151	2 567 825
Bredbandsintäkter	180 000	180 000
Gemensamhetslokal	23 100	37 275
Överlåtelse/pantsättning	0	12 551
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 960
Öresutjämning	-67	-71
	2 765 184	2 806 540

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader	427 800	0
Övriga intäkter	960	605 785
	428 760	605 785

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	20 491	9 902
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	344
	Snöröjning/sandning	9 399	14 663
	Städning entreprenad	95 332	103 679
	Städning enligt beställning	27 981	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 032	-2 124
	Sotning	0	63 980
	Hissbesiktning	7 153	6 878
	Myndighetstillsyn	11 250	0
	Gemensamma utrymmen	8 083	8 525
	Gård	909	59
	Serviceavtal	47 245	14 536
	Förbrukningsmateriel	16 417	19 746
	Teleport/hissanläggning	15 074	15 300
	Brandskydd	73 803	4 650
		349 169	260 138
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	37 106
	Gemensamma utrymmen	0	2 000
	Tvättstuga	11 563	1 325
	Sophantering/återvinning	14 693	26 382
	Bastu/pool	83 916	93 005
	Lås	19 817	8 625
	VVS	65 419	5 400
	Ventilation	51 249	13 047
	Elinstallationer	37 564	10 165
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 495	10 110
	Hiss	136 334	17 146
	Skador/klotter/skadegörelse	506	0
		428 556	224 311
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	61 250	0
	Bastu/pool	231 250	0
	Tak	0	591 656
		292 500	591 656
	Taxebundna kostnader		
	El	114 660	96 433
	Värme	495 978	472 203
	Vatten	72 727	94 723
	Sophämtning/renhållning	56 030	75 783
	Grovsopor	9 796	11 244
		749 191	750 386
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 004	72 977
	Kabel-TV	184 435	183 397
	Bredband	1 564	0
		267 003	256 374
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 890	54 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 143 309	2 137 325

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	919	613
	Tele- och datakommunikation	4 830	3 963
	Juridiska åtgärder	0	8 359
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 975
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 170	25 031
	Föreningskostnader	344	6 373
	Styrelseomkostnader	2 800	4 499
	Fritids- och trivselkostnader	2 797	4 017
	Förvaltningsarvode	172 480	166 355
	Förvaltningsarvodena övriga	16 958	12 131
	Administration	13 233	12 735
	Korttidsinventarier	3 489	0
	Konsultarvode	21 363	10 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 670	5 560
		281 180	262 986

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 400	90 800
	Sociala kostnader	26 587	26 940
		116 987	117 740

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	1 435 462	1 435 462
	Förbättringar	177 626	161 608
	Inventarier	0	3 267
		1 613 088	1 600 336

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 753 628	171 753 628
	Nyanskaffningar	320 375	0
	Utgående anskaffningsvärde	172 074 003	171 753 628
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 760 198	-8 163 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 613 088	-1 597 069
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 373 287	-9 760 198
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 700 716	161 993 430
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 591 367	26 591 367
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 349 000	62 106 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	26 000 000
		111 349 000	88 106 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	86 000 000
	Lokaler	2 349 000	2 106 000
		111 349 000	88 106 000
Not 9	INVENTARIER	2019-06-30	2018-06-30
	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	-53 579	-50 312
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 267
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 579	-53 579
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Kundfordringar	0	105 000
	Skattekonto	31 911	33 945
	Klientmedel hos SBC	1 020 226	1 096 399
	Fordringar	921	921
		1 053 058	1 236 265

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Kabel TV/Bredband	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
	Hisservice	0	0
	Övriga upplupna intäkter	210 000	0
	Försäkring	0	0
		210 000	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-2019	2017-2018
	Vid årets början	250 000	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	612 338	250 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-250 000	0
	Vid årets slut	612 338	250 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-06-30	Belopp 2019-06-30	Belopp 2018-06-30	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,000 %	10 000 000	10 000 000	2021-02-10
	Nordea	1,150 %	9 500 000	10 000 000	2023-02-15
	Nordea	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2022-02-16
	Nordea	1,700 %	3 825 000	3 965 000	2023-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut		30 825 000	31 465 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-140 000	
			30 685 000	31 325 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 765 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Arvoden	45 500	45 500
	Sociala avgifter	14 296	14 296
	Ränta	42 142	37 214
	Avgifter och hyror	208 012	217 553
		309 950	314 563

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

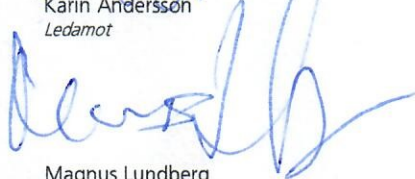
HÄGERSTEN den 22 / 11, 2019



Karin Andersson
Ledamot



Gunilla Hadders
Ledamot



Magnus Lundberg
Ledamot



Martin Sahlin
Ordförande



Marie Stålborg
Ledamot



Mikael Tinglöf
Ledamot

Bo Vinnars
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 11 2019



Ole Deurell
Auktoriserad revisor