

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Radiusfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör 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 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 2019-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 samfälligheten förvaltar samfälligheten kring midsommargränd sop/sandning samt trädgårdsskötsel.

Styrelsen

Martin Sahlin	Ordförande
Bo Vinnars	Sekreterare
Magnus Lundberg	Kassör
Alexander Flyckt	Fastighetsansvarig
Karin Andersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell

Ordinarie Extern

Parameter Revision

Valberedning

Jenny Asplund
Johan Sandal

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Timotejen 23	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam. 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

Övernattningslägenhet
Bastu
Tvättstuga
Snickarbod
Pool

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

[Handwritten signatures and initials]
AP

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förstärkning inbrottskydd källare	2021
Uppbyggnad av snickarbod med verktyg	2021
Installation av stuprör vid Midsommargränd 19	2021
Målning av entrétag 2021	2021
Nya källarförråd	2020
Byte till LED-lampor utomhus	2020 - 2021
Ny cykelförvaring	2020

Planerat underhåll	År
Pool byte trädäck	2022
Gemensam lokal/övernattningsslgh möbler	2022
Radiator-termostat	2022
Portar, renskrapning, slipning, oljning och lackning	2022
OVK-besiktning-F&S-system, lägenheter	2022
Rensning vent.kanaler, F-system lgh/lokaler	2023
Torkskåp, byte	2023
Tvättstuga, 12-15 kvm, helmålning	2023
Trapphus, målningsbehandling	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband (gemensamhetsutrymme)	ComHem
Försäkring	Folksam
Hiss	Trygga Hiss Service
Pool	Samfällighet
Trappstädning	Städpoolen

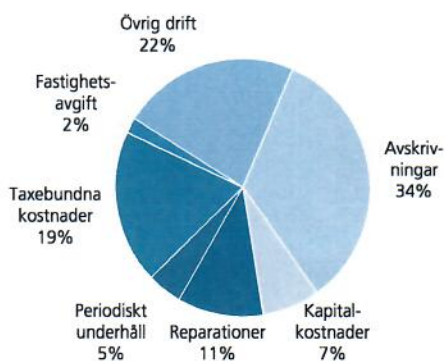
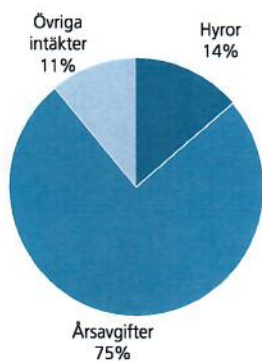
Handwritten signatures and initials:
MK
AF

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 755 372	2 192 034
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 403 306	3 238 304
Finansiella intäkter	46	85
Minskning kortfristiga fordringar	99 915	0
Ökning av kortfristiga skulder	92 225	0
	3 595 492	3 238 389
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 857 829	3 045 975
Finansiella kostnader	357 067	378 244
Ökning av materiella anläggningstillgångar	125 725	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 202
Minskning av långfristiga skulder	140 000	140 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 630
	3 480 621	3 675 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 870 243	1 755 372
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	114 871	-436 662

*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 1 459 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Handwritten signatures and initials: P/L, AR

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	621	621	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 401	7 435	7 469	7 624
Elkostnad/m ² totalyta	35	57	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	114	108	106	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	16	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	81	75	75
Soliditet (%)	80	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 449	-1 815	-1 311	-1 057
Nettoomsättning (tkr)	3 202	2 797	2 765	2 807

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	692 156	0	-240 020	932 176
S:a bundet eget kapital	140 035 156	0	-240 020	140 275 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 207 657	0	-1 574 917	-8 632 739
Årets resultat	-1 449 033	-1 449 033	1 814 937	-1 814 937
S:a ansamlad förlust	-11 656 689	-1 449 033	240 020	-10 447 677
S:a eget kapital	128 378 467	-1 449 033	0	129 827 499

ML
AP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 449 033
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 207 656
summa balanserat resultat	-11 656 689

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-612 338
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	217 250
att i ny räkning överförs	-12 051 777

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'ML' and 'AP'.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 201 690	2 796 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 616	441 380
Summa rörelseintäkter		3 403 306	3 238 304
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 474 724	-2 670 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 459	-254 847
Personalkostnader	Not 6	-121 647	-120 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 637 489	-1 629 107
Summa rörelsekostnader		-4 495 318	-4 675 082
RÖRELSERESULTAT		-1 092 012	-1 436 778
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 067	-378 244
Summa finansiella poster		-357 021	-378 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 449 033	-1 814 937
ÅRETS RESULTAT		-1 449 033	-1 814 937

ML
AF

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	157 559 846	159 071 609
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		157 559 846	159 071 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 559 846	159 071 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		105 369	240 049
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	646 344	619 636
Summa kortfristiga fordringar		751 713	859 685
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 292 898	1 169 970
Summa kassa och bank		1 292 898	1 169 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 044 611	2 029 655
SUMMA TILLGÅNGAR		159 604 457	161 101 264

ML
AA
AR
MS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 343 000	139 343 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	692 156	932 176
Summa bundet eget kapital		140 035 156	140 275 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 207 657	-8 632 739
Årets resultat		-1 449 033	-1 814 937
Summa fritt eget kapital		-11 656 689	-10 447 677
SUMMA EGET KAPITAL		128 378 467	129 827 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 405 000	30 545 000
Summa långfristiga skulder		30 405 000	30 545 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	140 000	140 000
Leverantörsskulder		263 731	189 398
Skatteskulder		74 873	40 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	342 386	358 778
Summa kortfristiga skulder		820 990	728 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 604 457	161 101 264

Handwritten signatures and initials:
ML, AF, and other illegible marks.

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	2020-2021	2019-2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Passersystem	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	2 562 151	2 562 151
Hyror garage	401 760	29 560
Hyror förråd	64 800	25 280
Bredbandsintäkter	180 000	180 000
Hyresrabatt	-7 300	0
Gästlägenhet	350	0
Öresutjämning	-71	-67
	3 201 690	2 796 924

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Fakturerade kostnader	185 865	420 000
Övriga intäkter	15 751	21 380
	201 616	441 380

AR M
AR

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	27 016	20 357
	Fastighetsskötsel gård beställning	819	6 194
	Snöröjning/sandning	61 989	5 657
	Städning entreprenad	76 020	74 327
	Städning enligt beställning	6 994	0
	Mattvätt/Hyrmattor	37 513	36 685
	Hissbesiktning	5 806	5 738
	Myndighetstillsyn	4 200	4 130
	Gemensamma utrymmen	6 131	10 871
	Garage/parkering	70 191	0
	Sophantering	0	1 287
	Gård	6 747	0
	Serviceavtal	38 955	21 051
	Förbrukningsmateriel	12 309	66 165
	Teleport/hissanläggning	6 250	3 125
	Brandskydd	49 689	50 351
		410 629	305 938
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	3 670
	Gemensamma utrymmen	0	2 938
	Tvättstuga	6 642	4 321
	Sophantering/återvinning	61 890	12 298
	Bastu/pool	142 957	47 255
	Entré/trapphus	2 968	14 186
	Lås	24 273	21 991
	Installationer	4 301	0
	VVS	36 160	32 840
	Värmeanläggning/undercentral	16 836	4 495
	Ventilation	14 626	6 188
	Elinstallationer	27 456	17 624
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 728	1 512
	Hiss	3 465	15 755
	Tak	11 805	0
	Fasad	9 625	0
	Fönster	51 034	0
	Mark/gård/utemiljö	2 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 336	2 522
	Vattenskada	100 763	0
		524 740	187 595
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	46 238
	Bastu/pool	0	93 904
	VVS	50 625	212 231
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	23 735
	Tak	0	476 250
	Fasad	166 625	0
		217 250	852 358
	Taxebundna kostnader		
	El	164 501	268 422
	Värme	535 099	507 111
	Vatten	94 816	89 915
	Sophämtning/renhållning	142 639	78 711
		937 055	944 159

Övriga driftkostnader		
Försäkring	91 504	89 509
Kabel-TV	192 962	188 773
Bredband	7 046	5 952
	291 512	284 234
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 538	95 940
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 474 724	2 670 224

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	931	613
	Tele- och datakommunikation	9 407	5 157
	Juridiska åtgärder	0	14 609
	Inkassering avgift/hyra	2 766	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	32 812	30 356
	Föreningskostnader	10 163	7 781
	Styrelseomkostnader	2 500	950
	Fritids- och trivselkostnader	309	4 325
	Förvaltningsarvode	151 623	117 290
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 363
	Administration	5 020	12 070
	Konsultarvode	40 027	50 753
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		261 459	254 847

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	94 000
	Sociala kostnader	27 047	26 904
		121 647	120 904

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	1 435 462	1 435 462
	Förbättringar	202 027	193 645
		1 637 489	1 629 107

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	172 074 003	172 074 003
	Nyanskaffningar	125 725	0
	Utgående anskaffningsvärde	172 199 728	172 074 003
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 002 394	-11 373 287
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 637 489	-1 629 107
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 639 882	-13 002 394
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 559 846	159 071 609
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 591 367	26 591 367
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 349 000	71 349 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		111 349 000	111 349 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
	Lokaler	2 349 000	2 349 000
		111 349 000	111 349 000

Not 9	INVENTARIER	2021-06-30	2020-06-30
	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	-53 579
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 579	-53 579
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Skattekonto	67 597	33 313
	Skattefordran	1 402	0
	Klientmedel hos SBC	577 345	585 402
	Fordringar	0	921
		646 344	619 636

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF" and "SBC".

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-06-30	2020-06-30
	Vid årets början	932 176	612 338
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	612 338	612 338
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-852 358	-292 500
	Vid årets slut	692 156	932 176

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30	ändringsdag
	Nordea	1,150 %	9 500 000	9 500 000	2023-02-15
	Nordea	1,700 %	3 545 000	3 685 000	2023-02-15
	Nordea	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2022-02-16
	Nordea	Löst	0	10 000 000	2021-02-10
	Handelsbanken	0,590 %	1 000 000	0	2021-08-10
	Handelsbanken	0,520 %	9 000 000	0	2025-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		30 545 000	30 685 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-140 000	
			30 545 000	30 545 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 845 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Arvoden	46 502	46 500
	Sociala avgifter	14 611	14 610
	Ränta	35 221	41 878
	Avgifter och hyror	246 052	255 790
		342 386	358 778

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "AF", and "AF".

Styrelsens underskrifter

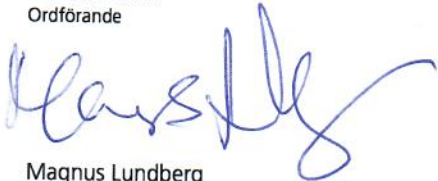
HÄGERSTEN den 30 / 11 2021



Martin Sahlin
Ordförande



Bo Vinnars
Sekreterare



Magnus Lundberg
Kassör




Alexander Flyckt
Fastighetsansvarig



Karin Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 11 2021



Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor