

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Radiusfabriken

769614-1261



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Radiusfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 16

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.

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 2006-03-23

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten STOCKHOLM TIMOTEJEN 23 på adressen Radiusbacken 17 i Hägersten. Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 127 kvm och 1 lokal om 554 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

Styrelsens sammansättning

Alexander Flyckt	Styrelseledamot
Anna-Karin Lysell	Styrelseledamot
Bo Vinnars	Styrelseledamot
Eyvind Engblom	Styrelseledamot
Jenny Maria Helena Asplund	Styrelseledamot
Kajsa Lindholm	Styrelseledamot
Niklas Erik Norlin	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell, Parameter revision AB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	Rotorbyte luftavfuktare bergsrum
2023	Brandskyddsåtgärder - Brandtätningar, nödbelysning, brandvarnare etc.
2023	Reparation rökluckor
2023	Service av tvättstuga
2023	Ny lösning för kompostavfall
2023	Cykelrens
2023	Trädgårdsskötsel
2023	Pågående utredning läckande takfönster
2022-2023	Åtgärder av felkonstruerad ventilation i samband med OVK
2022-2023	OVK
2022	Rengöring ventilationssystem
2022-2023	Injustering värmesystem

Planerade underhåll

2026	Oljning träterass (Cykelramp)
2026	Stampolning
2025	Byte av maskinpark tvättstuga
2025	Oljning av bastu
2024	Byte av ställdon värme/tappvatten
2024	Underhåll pool

Avtal med leverantörer

Portsystem, Porttelefon	Baxec
Snöskottning tak	CC Plåt & Tak AB
Bredband, Digital-Tv och Telefoni	ComHem
Service Sopsug	Envac Scandinavia AB
Elavtal	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Telefoni (Porttelefon)	Televox
Serviceavtal Hiss	Trygga Hiss
Städning	Städpoolen Scandinavia AB
Ekonomisk förvaltning,	Nabo group AB
Fastighetsförvaltning	Nabo group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomiskt har det varit ett utmanande år med kraftiga räntehöjningar, skenande elpriser under vintern 22/23 samt hög inflation som slagit på föreningens löpande kostnader. Väsentliga händelser inkluderar:

- I februari 2023 löpte två lån ut (motsvarande ca 40% av den totala belåningen) och de högre räntorna dubblade föreningens räntekostnader.
- Förra året beslutades det att höja avgifterna med 15% vilket var ett välbehövt tillskott till föreningens kassa.
- Byte av förvaltare från SBC till Nabo vid årsskiftet.
- Generellt högre kostnader för allt med helt eller delvis rörlig prissättning (el, avfallshantering, etc.).
- Omfattande arbete med fastighetens värme och ventilation.

Trots de ökade kostnaderna avslutar vi året med en bra buffert, mycket tack vare de höjda avgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15,00%.

Förändringar i avtal

Byte av teknisk (fastighet) och ekonomisk förvaltning från SBC till Nabo

Snöskottningsavtal med Brinkens Plåtslageri AB uppsagt och CC Plåt & Tak AB kontrakterade istället.

Avtal med Brandsäkra uppsagt, SBA kommer skötas inom ramen för teknisk förvaltning av NABO.

Försäkringsavtal uppsagt med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB och ersatts med Proinova AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2020-2019
Nettoomsättning	3 382 tkr	3 238 tkr	3 202 tkr	2 797 tkr
Resultat efter fin. poster	-2 147 tkr	-1 977 tkr	-1 499 tkr	-1 815 tkr
Soliditet, %	80	80	80	81
Yttre fond	1 718 046	1 402 645	692 156	932 176
Taxeringsvärde	155 968 000	155 968 000	111 349 000	111 349 000
Bostadsyta, kvm	4 127	4 127	4 127	4 127
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	668	621	621	621
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 333	7 367	7 401	7 435

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	139 343 000	-	-	139 343 000
Fond, yttre underhåll	1 402 645	-	315 401	1 718 046
Balanserat resultat	-12 367 178	-1 977 429	-315 401	-14 660 008
Årets resultat	-1 977 429	1 977 429	-2 146 903	-2 146 903
Eget kapital	126 401 038	0	-2 146 903	124 254 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-14 660 008
Årets resultat	-2 146 903
Totalt	-16 806 910
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	612 388
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 463
Balanseras i ny räkning	-17 369 835
	-16 806 910

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 382 091	3 237 746
Rörelseintäkter		1 021	18 120
Summa rörelseintäkter		3 383 112	3 255 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 094 169	-2 812 648
Övriga externa kostnader	8	-231 498	-315 125
Personalkostnader	9	-140 925	-139 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 641 682	-1 641 679
Summa rörelsekostnader		-5 108 274	-4 909 123
RÖRELSERESULTAT		-1 725 162	-1 653 257
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		477	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-422 220	-324 242
Summa finansiella poster		-421 743	-324 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 146 905	-1 977 428
ÅRETS RESULTAT		-2 146 905	-1 977 428

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	154 276 485	155 918 166
Summa materiella anläggningstillgångar		154 276 485	155 918 166
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 276 485	155 918 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		228 817	106 154
Övriga fordringar	13	554 985	324 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	189 289	0
Summa kortfristiga fordringar		973 091	431 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 883	1 305 725
Summa kassa och bank		37 883	1 305 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 010 974	1 736 759
SUMMA TILLGÅNGAR		155 287 459	157 654 926

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 343 000	139 343 000
Fond för yttre underhåll		1 718 046	1 402 645
Summa bundet eget kapital		141 061 046	140 745 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 660 008	-12 367 178
Årets resultat		-2 146 903	-1 977 429
Summa fritt eget kapital		-16 806 910	-14 344 607
SUMMA EGET KAPITAL		124 254 136	126 401 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	30 125 000	30 265 000
Summa långfristiga skulder		30 125 000	30 265 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		140 000	140 000
Leverantörsskulder		109 778	424 680
Skatteskulder		14 940	44 068
Övriga kortfristiga skulder		206 072	56 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	437 533	323 942
Summa kortfristiga skulder		908 323	988 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 287 459	157 654 926

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Radiusfabriken 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	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	2 756 011	2 563 187
Hysesintäkter, p-platser	378 680	383 520
Hysesintäkter förråd	51 353	71 857
Kabel-TV/Bredband	180 000	180 000
Elintäkt laddstolpe	8 914	6 381
Övernattnings-/gästlägenhet	2 100	23 450
Överlåtelseavgift	5 072	9 419
Öres- och kronutjämning	-38	-68
Summa	3 382 091	3 237 746

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	84 642	15 490
Gemensamma	0	5 439
Jour	5 670	3 598
Städning	100 939	77 597
Besiktning och service	16 698	32 368
Ventilationskontroll OVK	224 713	45 625
Brandskydd	260 600	36 690
Hiss serviceavtal	14 599	8 110
Trädgårdsarbete	10 070	988
Övrigt	12 401	0
Snöskottning	96 775	9 285
Mattservice	25 060	38 288
Servicatal	9 036	25 115
Sophantering	0	127 473
Gård	0	5 344
Garage	0	66 539
Förbrukningsmaterial	0	30 923
Tele port hiss	0	6 238
Summa	861 204	535 109

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Underhåll pool	68 896	71 503
Reparationer	46 156	1 800
Bostäder	0	16 563
Bostäder VVS	51 591	15 869
Tvättstuga	8 727	5 262
Trapphus/port/entr	0	20 847
Soprum/miljöanläggning	53 750	0
Dörrar och lås/porttele	8 809	15 556
Övriga gemensamma utrymmen	964	0
VA	18 022	0
Värme	72 283	180 000
Ventilation	37 841	101 675
El	0	10 579
Kabel-tv/bredband	9 439	0
Hissar	52 273	3 531
Tak	4 000	16 688
Fönster	0	3 256
Gård/markytor	8 525	84 000
Försäkringsärende/vattenskada	0	8 661
Klotter	0	24 199
Summa	441 276	579 989

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övrigt plan. UH	42 000	0
Bostäder VVS	0	34 578
Ventilation	0	255 865
El	7 463	0
Hissar	0	6 494
Summa	49 463	296 937

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	239 553	178 275
Uppvärmning	607 606	565 977
Vatten	85 997	100 978
Sophämtning	397 861	135 026
Summa	1 331 018	980 256

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	97 210	97 910
Hyra parkering	14 517	0
Kabel-TV	160 216	203 397
Bredband	3 676	13 420
Övrigt	25 312	0
Summa	300 931	314 727

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsinventarier	199	1 695
Administration	42 004	25 542
Tele och datakommunikation	6 540	6 231
Kreditupplysning	1 834	7 501
Juridiska kostnader	0	15 469
Inkasso	2 550	4 612
Revisionsarvoden	64 124	31 125
Föreningskostnader	8 871	8 000
Fritid och trivsel	0	3 880
Ekonomisk förvaltning	44 930	159 674
Förvaltningsarvode övriga	4 375	14 938
Konsultkostnader	37 413	22 065
Övriga förvaltningskostnader	12 608	0
Medlemsinformation	0	8 432
Bostadstätterna	6 050	5 960
Summa	231 498	315 125

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	109 375	109 073
Sociala avgifter	31 550	30 597
Summa	140 925	139 670

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	421 353	324 242
Övriga räntekostnader	867	0
Summa	422 220	324 242

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 199 728	172 199 728
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 199 728	172 199 728
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 281 562	-14 639 882
Årets avskrivning	-1 641 682	-1 641 679
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 923 243	-16 281 562
Utgående restvärde enligt plan	154 276 485	155 918 166
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 591 367</i>	<i>26 591 367</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 968 000	110 968 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
Summa	155 968 000	155 968 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 579	53 579
Utgående anskaffningsvärde	53 579	53 579
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 579	-53 579
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-53 579	-53 579
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Inköp	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	31 560	123 733
SEB klientmedel	6 044	201 148
Nabo Klientmedelskonto	517 381	0
Summa	554 985	324 881

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 452	0
Fastighetsskötsel	15 781	0
Försäkringspremier	76 574	0
Bredband	919	0
Förvaltning	16 563	0
Summa	189 289	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek	2023-08-10	4,24 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-01-30	0,52 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,56 %	7 500 000	7 500 000
Nordea				9 500 000
Nordea				3 405 000
Stadshypotek	2024-02-15	3,99 %	12 765 000	
Summa			30 265 000	30 405 000

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-06-30	2022-06-30
El	8 686	0
Uppvärmning	27 627	0
Utgiftsräntor	5 927	27 045
Löner	49 000	60 375
Sociala avgifter	16 000	18 970
Förutbetalda avgifter/hyror	295 293	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	217 552
Beräknat revisionsarvode	35 000	0
Summa	437 533	323 942

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsens antagande är att räntekostnader kommer fortsätta att öka/ligga högt, därför nedprioriteras mindre nödvändigt underhåll och renovering.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Alexander Flyckt
Styrelseledamot

Anna-Karin Lysell
Styrelseledamot

Bo Vinnars
Styrelseledamot

Eyvind Engblom
Styrelseledamot

Jenny Maria Helena Asplund
Styrelseledamot

Kajsa Lindholm
Styrelseledamot

Niklas Erik Norlin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Parameter revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor