

Årsredovisning
för
Brf Radiovågen

769622-3556

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Radiovågen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens registrering

Föreningen registrerades 2010-11-19 hos Bolagsverket.

Föreningen bildades 2010-10-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-07-13

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-11-28

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Palle Lindkvist	ledamot, ordförande
Johannes Weiman	ledamot, sekreterare
Rigo Andersson	ledamot
Ingvar Nyborg	ledamot
Gunilla Jarlstedt	suppleant
Cosima Ottosson	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna försäkringar.

Revisorer

Revisionstjänst Falkenberg AB
huvudansvarig Ulf Andréson

Valberedning

Inger Forsell
Josef Muratson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Järnbrott 137:3 med adress Transistorgatan 11-19 i Västra Frölunda.

På fastigheten har uppförts tre flerbostadshus, omfattande 66 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 5322 m².

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en samfällighetsanläggning GA, tillsammans med Brf Transistorn. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	20
	3 rok	29
	4 rok	13
	5 rok	4

Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Yttre reparationsfond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst 60 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea (exklusive areor för garage).

Föreningens ekonomi

Kassaflöde	2019	2018
Ingående kassasaldo	829 097	799 906
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 527 818	2 749 021
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	131 191
Förändring kortfristiga skulder	87 796	0
	2 615 614	2 880 212
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 503 386	1 490 283
Räntekostnader/finansiella kostnader	427 939	494 131
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	139 951	88 767
Amortering av föreningens lån	777 840	777 840
	2 849 116	2 851 021
Årets kassaförändring	- 233 502	29 191
Utgående kassasaldo	595 595	829 097

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2012 och kommer att vara befriad från fastighetsavgift under 15 år enligt nu gällande beskattningsregler.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2019 utgjorde avgiften 1 377 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har Revisorsringen Sverige AB skött den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver den rullande fastighetsförvaltningen har tavlor satts upp i samtliga trapphus.

Övervakningskameror har installerats i trapphusen och inbrottskydd har monterats på samtliga förrådsdörrar i trapphusen.

Medlemsinformation

Föreningens 66 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 99 medlemmar vid årets början och 99 medlemmar vid årets slut.

Under året har fem överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot. intäkter) tKr	2 528	2 746	2 752	2 813
Soliditet (%)	79,90	79,68	79,38	79,36
Resultat efter finansiella poster tKr	-609	-442	-742	-733
Årsavgift per kvm	412	455	455	467
Lån per kvm bostadsyta kr	7 184	7 330	7 476	7 528
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,12	1,27	2,09	2,14
Elkostnad per kvm bostadsyta kr	14	13	12	13
Värmekostnad per kvm bostadsyta kr	40	45	43	46
Vattenkostnad per kvm bostadsyta kr	23	22	22	25

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 742 884	39 581 116	880 973	-3 465 560	-441 612	155 297 801
Disposition av föregående års resultat:			319 300	-760 912	441 612	0
Årets resultat					-608 626	-608 626
Belopp vid årets utgång	118 742 884	39 581 116	1 200 273	-4 226 472	-608 626	154 689 175

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 226 472
årets förlust	-608 626
	-4 835 098

behandlas så att

Reservering till fond för yttre underhåll	319 300
i ny räkning överföres	-5 154 398
	-4 835 098

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 526 187	2 745 937
Övriga rörelseintäkter		1 631	3 084
Summa rörelseintäkter		2 527 818	2 749 021
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-690 184	-687 760
Driftskostnader	4	-624 240	-634 390
Förvaltningskostnader	5	-103 035	-95 194
Personalkostnader	6	-85 927	-72 939
Avskrivningar		-1 205 119	-1 206 219
Summa rörelsekostnader		-2 708 505	-2 696 502
Rörelseresultat		-180 687	52 519
Finansiella poster			
Räntekostnader		-427 939	-494 131
Summa finansiella poster		-427 939	-494 131
Resultat efter finansiella poster		-608 626	-441 612
Resultat före skatt		-608 626	-441 612
Årets resultat		-608 626	-441 612

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	192 721 006	193 914 006
Markanläggningar	8	0	12 119
Summa materiella anläggningstillgångar		192 721 006	193 926 125
Summa anläggningstillgångar		192 721 006	193 926 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		204 069	66 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 462	71 258
Summa kortfristiga fordringar		277 531	137 580
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		595 595	829 097
Summa kassa och bank		595 595	829 097
Summa omsättningstillgångar		873 126	966 677
SUMMA TILLGÅNGAR		193 594 132	194 892 802

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 324 000	158 324 000
Underhållsfond		1 200 273	880 973
Summa bundet eget kapital		159 524 273	159 204 973
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 226 472	-3 465 560
Årets resultat		-608 626	-441 612
Summa ansamlad förlust		-4 835 098	-3 907 172
Summa eget kapital		154 689 175	155 297 801
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	37 953 280	38 731 120
Summa långfristiga skulder		37 953 280	38 731 120
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	9	277 840	277 840
Leverantörsskulder		144 089	117 705
Skatteskulder		20 480	20 999
Övriga skulder		234 748	2 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	274 520	445 326
Summa kortfristiga skulder		951 677	863 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 594 132	194 892 802

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	5 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	2 687 625	2 687 625
Avgiftsrabatter	-492 730	-268 762
Hysesintäkter garage/p-platser	287 378	282 995
Hysesintäkter förråd	13 590	13 590
Debitering varmvatten	30 324	30 489
	2 526 187	2 745 937

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	9 980	10 500
Fastighetsförsäkring	36 727	34 210
Reparationer fastighet	228 437	235 221
Fastighetsskötsel	192 371	185 880
GA-Anläggning	222 669	221 949
	690 184	687 760

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	71 909	70 128
Fjärrvärme	214 573	237 774
Vatten/Avlopp	123 598	119 335
Sophämtning/återvinning	60 776	53 769
Kabel-TV	153 384	153 384
	624 240	634 390

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionskostnader	19 250	14 250
Ekonomisk förvaltning	59 992	56 658
Konsultarvoden	9 019	11 644
Föreningsavgifter	6 220	6 100
Administrativa kostnader	8 554	6 542
	103 035	95 194

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2019	2018
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	68 272	58 185
Sociala kostnader	17 655	14 754
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	85 927	72 939

Föreningen har inte några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 950 000	199 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 950 000	199 950 000
Ingående avskrivningar	-6 035 994	-4 842 994
Årets avskrivningar	-1 193 000	-1 193 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 228 994	-6 035 994
Utgående redovisat värde	192 721 006	193 914 006
Taxeringsvärden byggnader	91 798 000	76 850 000
Taxeringsvärden mark	44 200 000	23 764 000
	135 998 000	100 614 000
Bokfört värde byggnader	134 759 006	135 952 006
Bokfört värde mark	57 962 000	57 962 000
	192 721 006	193 914 006

Not 8 Markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 097	66 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 097	66 097
Ingående avskrivningar	-53 978	-40 759
Årets avskrivningar	-12 119	-13 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 097	-53 978
Utgående redovisat värde	0	12 119

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB BoLån	1,24	2020-01-28	12 002 800	12 002 800
SEB BoLån	1,09	2021-01-28	14 225 520	14 503 360
SEB BoLån	1,26	2019-01-28	0	12 502 800
Stadshypotek	0,99	2022-01-30	12 002 800	0
			38 231 120	39 008 960

Kortfristig del av långfristig skuld	277 840	277 840
-----------------------------------------	---------	---------

Amortering inom 2-5 år: 1.111.360
Amortering efter 5 år: 36.841.920

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	41 676 000	41 676 000
	41 676 000	41 676 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	66 310	76 726
Upplupna utgiftsräntor	21 823	2 580
Förutbetalda hyror o avgifter	46 091	235 114
Upplupen elkostnad	12 459	12 743
Upplupen värmekostnad	28 621	31 644
Upplupet VA och renhållning	56 181	53 101
Revisionsarvode	16 500	13 500
Revisorsringen Sverige AB	19 499	19 248
Övriga upplupna skulder	7 036	670
	274 520	445 326

Göteborg 2020 - -

Palle Lindkvist
Ordförande

Johannes Weiman

Ingvar Nyborg

Rigo Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

Revisionstjänst Falkenberg AB

Ulf Andréén
Auktoriserad revisor