

Årsredovisning
för
Brf Radiovågen

769622-3556

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Radiovågen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Palle Lindkvist	ledamot, ordförande
Johannes Weiman	ledamot, sekreterare
Rigo Andersson	ledamot
Monika Casut	ledamot
Susanne Frisk	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	2020	2019
Ingående kassasaldo	595 595	829 097
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 780 720	2 527 818
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	76 032	0
Förändring kortfristiga skulder	0	87 796
	2 856 752	2 615 614
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 440 425	1 503 386
Räntekostnader/finansiella kostnader	358 698	427 939
Förändring kortfristiga fordringar	0	139 951
Förändring kortfristiga skulder	23 352	0
Amortering av föreningens lån	277 840	777 840
	2 100 315	2 849 116
Årets kassaförändring	756 437	- 233 502
Utgående kassasaldo	1 352 032	595 595

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 2020 utgjorde avgiften 1 429 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

- Uppgradering av bredband och TV
- Nya p-platser på gården genom ommöblering på befintlig yta
- Fortsatta "avloppskampanjer"
- Vi ansökte och fick statligt stöd för att installera solceller
- Beslut om att plantera häckar längs med gång och cykelbanan vid T11 och T23

Medlemsinformation

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

Under året har sju överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot. intäkter) tKr	2 781	2 528	2 746	2 752
Soliditet (%)	80,01	79,90	79,68	79,38
Resultat efter finansiella poster tKr	-211	-609	-442	-742
Årsavgift per kvm	455	412	455	455
Lån per kvm bostadsyta kr	7 131	7 184	7 330	7 476
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,95	1,12	1,27	2,09
Elkostnad per kvm bostadsyta kr	14	14	13	12
Värmekostnad per kvm bostadsyta kr	40	40	45	43
Vattenkostnad per kvm bostadsyta kr	25	23	22	22

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	1 200 273	-4 226 472	-608 626	154 689 175
Disposition av föregående års resultat:			319 300	-927 926	608 626	0
Årets resultat					-211 403	-211 403
Belopp vid årets utgång	118 742 884	39 581 116	1 519 573	-5 154 398	-211 403	154 477 772

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 154 398
årets förlust	-211 403
	-5 365 801

behandlas så att

Reservering till fond för yttre underhåll	319 300
i ny räkning överföres	-5 685 101
	-5 365 801

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 778 847	2 526 187
Övriga rörelseintäkter		1 873	1 631
Summa rörelseintäkter		2 780 720	2 527 818
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-781 053	-843 568
Driftskostnader	4	-480 695	-470 856
Förvaltningskostnader	5	-96 890	-103 035
Personalkostnader	6	-81 787	-85 927
Avskrivningar		-1 193 000	-1 205 119
Summa rörelsekostnader		-2 633 425	-2 708 505
Rörelseresultat		147 295	-180 687
Finansiella poster			
Räntekostnader		-358 698	-427 939
Summa finansiella poster		-358 698	-427 939
Resultat efter finansiella poster		-211 403	-608 626
Resultat före skatt		-211 403	-608 626
Årets resultat		-211 403	-608 626

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	191 528 006	192 721 006
Markanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 528 006	192 721 006
Summa anläggningstillgångar		191 528 006	192 721 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 238	0
Övriga fordringar		100 195	204 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 066	73 462
Summa kortfristiga fordringar		201 499	277 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 352 032	595 595
Summa kassa och bank		1 352 032	595 595
Summa omsättningstillgångar		1 553 531	873 126
SUMMA TILLGÅNGAR		193 081 537	193 594 132

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 324 000	158 324 000
Underhållsfond		1 519 573	1 200 273
Summa bundet eget kapital		159 843 573	159 524 273
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 154 398	-4 226 472
Årets resultat		-211 403	-608 626
Summa ansamlad förlust		-5 365 801	-4 835 098
Summa eget kapital		154 477 772	154 689 175
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	24 005 600	37 953 280
Summa långfristiga skulder		24 005 600	37 953 280
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	9	13 947 680	277 840
Leverantörsskulder		128 393	144 089
Skatteskulder		19 960	20 480
Övriga skulder		0	234 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	502 132	274 520
Summa kortfristiga skulder		14 598 165	951 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 081 537	193 594 132

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

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	2 710 022	2 687 625
Avgiftsrabatter	-268 762	-492 730
Hysesintäkter garage/p-platser	290 848	287 378
Hysesintäkter förråd	13 590	13 590
Debitering varmvatten	33 148	30 324
	2 778 846	2 526 187

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	9 980	9 980
Fastighetsförsäkring	39 634	36 727
Reparationer fastighet	130 885	228 437
Fastighetsskötsel	196 213	192 371
Kabel-TV	189 347	153 384
GA-Anläggning	214 993	222 669
	781 052	843 568

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
El	74 824	71 909
Fjärrvärme	210 862	214 573
Vatten/Avlopp	133 086	123 598
Sophämtning/återvinning	61 923	60 776
	480 695	470 856

Not 5 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionskostnader	9 500	19 250
Ekonomisk förvaltning	59 994	59 992
Konsultarvoden	12 495	9 019
Föreningsavgifter	6 340	6 220
Administrativa kostnader	8 561	8 554
	96 890	103 035

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	77 398	68 272
Omföring ersättningar	-9 720	0
Sociala kostnader	14 109	17 655
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	81 787	85 927

Föreningen har inte några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 950 000	199 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 950 000	199 950 000
Ingående avskrivningar	-7 228 994	-6 035 994
Årets avskrivningar	-1 193 000	-1 193 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 421 994	-7 228 994
Utgående redovisat värde	191 528 006	192 721 006
Taxeringsvärden byggnader	91 798 000	91 798 000
Taxeringsvärden mark	44 200 000	44 200 000
	135 998 000	135 998 000
Bokfört värde byggnader	133 566 006	134 759 006
Bokfört värde mark	57 962 000	57 962 000
	191 528 006	192 721 006

Not 8 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 097	66 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 097	66 097
Ingående avskrivningar	-66 097	-53 978
Årets avskrivningar	0	-12 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 097	-66 097
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB BoLån	1,24	2020-01-28	0	12 002 800
SEB BoLån	1,09	2021-01-28	13 947 680	14 225 520
Stadshypotek	0,67	2023-01-30	12 002 800	0
Stadshypotek	0,99	2022-01-30	12 002 800	12 002 800
			37 953 280	38 231 120
Kortfristig del av långfristig skuld			13 947 680	277 840

Amortering inom 2-5 år: 1.111.360

Amortering efter 5 år: 36.564.080

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	41 676 000	41 676 000
	41 676 000	41 676 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	62 162	66 310
Upplupna utgiftsräntor	34 606	21 823
Förutbetalda hyror o avgifter	267 852	46 091
Upplupen elkostnad	5 827	12 459
Upplupen värmekostnad	29 590	28 621
Upplupet VA och renhållning	62 097	56 181
Revisionsarvode	13 000	16 500
Revisorsringen Sverige AB	26 998	19 499
Övriga upplupna skulder	0	7 036
	502 132	274 520

Göteborg 2021 - -

Palle Lindkvist
Ordförande

Johannes Weiman

Rigo Andersson

Monika Casut

Susanne Frisk

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Revisionstjänst Falkenberg AB

Ulf Andréson
Auktoriserad revisor