



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning för **Bostadsrättsföreningen Radiotorget Järnbrott**

769635-9962

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Radiotorget Järnbrott får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvarvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Järrnbrott 16:2 i Göteborgs kommun. .

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 40 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 628 m². Föreningen dispernerar över 25 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläckrum och telerum. I fastigheten finns även två hissar, hisschakt, entréer, trapphus och postboxar. Utrymme för källsortering av sopor samt fastighets- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende starkström till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan till ett årligt belopp motsvarande minst 35 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska

täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttere fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvarar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har att åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. För garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett taxeringsvärde för garage.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med TidX Förvaltnings AB i Mölndal from 1 mars 2022.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 900 000 kronor (675 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 156 976 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har två (tre) bostadsrätter överlätts. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtts i andra hand.

Nya väsentliga avtal

I april månad tecknades ett nytt treårigt avtal med Vattenfall beträffande elförbrukningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 61 (63)

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

Roger Månsson	Ledamot	Ordförande
Lars-Göran Andersson	Ledamot	
Joacim Linder	Ledamot	
Pauli Välikangas	Ledamot	
Linda Katzenellenbogen	Suppleant	
Bengt Fransson	Suppleant	

Vid föreningsstämmans avgick Sven-Olof Östberg, Ann-Marie Lindgren och Ricardo Salsamendi som ledamöter och Glenn Björk som suppleant.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 16 (tio) st. protokollförrda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

KPMG AB
Huvudansvarig Anna Christiansson

KPMG AB Suppleant

Valberedning

Karin Oleskog Stålby Sammankallande
Gaston Molin

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 maj 2019.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	60	194
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	939	704
Resultat exkl avskrivningar tkr	999	898
Årets amorteringar tkr	-900	-675
Årets likvidöverskott tkr	99	223

Nyckeltal	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 206	1 635
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	194
Soliditet, %	77,71	77,05
Årsavgift/m ² boarea kr	654	492
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	59 107	59 464
Lån per kvm boarea, kr	13 031	13 373
Genomsnittlig skuldränta %	0,82	0,88
Fastighetens belåningsgrad %	22,00	22,50

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 50 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd ränkekostnad i förhållande till genomsnittlig lånskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetsslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för ytter underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 273 000	42 883 000	0	0	193 577
Disposition av föregående års resultat:			89 649	103 928	-193 577
Årets resultat					60 378
Belopp vid årets utgång	78 273 000	42 883 000	89 649	103 928	60 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	103 928
Årets resultat	60 378
	164 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	91 980
Balanseras i ny räkning	72 326
	164 306

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
		-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 206 056	1 635 106
Övriga rörelseintäkter	3	0	68 965
Summa rörelseintäkter m.m.		2 206 056	1 704 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-595 771	-386 909
Övriga externa kostnader	5	-272 265	-168 079
Personalkostnader	6	-57 932	-19 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-938 856	-704 142
Summa rörelsekostnader		-1 864 824	-1 278 880
Rörelseresultat		341 232	425 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34	164	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 888	-231 778
Summa finansiella poster		-280 854	-231 614
Resultat efter finansiella poster		60 378	193 577
Resultat före skatt		60 378	193 577
Årets resultat		60 378	193 577

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 12	155 333 002	156 271 858
Summa materiella anläggningstillgångar		155 333 002	156 271 858
Summa anläggningstillgångar		155 333 002	156 271 858

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	839 383	1 120 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 636	69 176
Summa kortfristiga fordringar		905 019	1 189 619

Kassa och bank

Kassa och bank		0	37 018
Summa kassa och bank		0	37 018
Summa omsättningstillgångar		905 019	1 226 637

SUMMA TILLGÅNGAR

156 238 021

157 498 495

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	121 156 000	121 156 000
Fond för yttrre underhåll	89 649	0
Summa bundet eget kapital	121 245 649	121 156 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	103 928	0
Årets resultat	60 378	193 577
Summa fritt eget kapital	164 306	193 577
Summa eget kapital	121 409 955	121 349 577

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	33 345 000	22 830 000
Summa långfristiga skulder		33 345 000	22 830 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	10, 12	900 000	12 315 000
Leverantörsskulder		22 355	16 289
Skulder till entreprenör		0	420 130
Skatteskulder		206 840	206 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	353 871	360 659
Summa kortfristiga skulder		1 483 066	13 318 918

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 238 021

157 498 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 718 619	1 293 581
Hyra garage	336 200	250 350
Bredband	105 600	79 200
Varmvatten	22 419	9 781
Övriga hyresintäkter	4 202	2 194
Övr ersättning fr hyresgäster, ej moms	18 392	0
Övriga fakturerade kostnader, ej moms	624	0
	2 206 056	1 635 106

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Intäkt enligt entreprenadavtal	0	68 965
	0	68 965

Avser intäkter enligt avtal med entreprenören. Enligt avtal ersätter entreprenören föreningen för amortering och fondavsättning under en period from t.o.m. avräkningsdagen den 31 mars 2020.

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
El	137 368	72 649
Värme	129 114	74 743
Vatten	44 466	42 557
Avfall	62 527	46 327
Försäkring	16 402	12 825
Bredband	102 174	84 827
Fastighetsskötsel	78 380	29 370
Besiktning	-4 450	4 450
Bevakning	15 620	10 988
Reparationer och underhåll	7 358	8 174
Städ utöver avtal	6 812	0
	595 771	386 910

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	54 500	39 000
Teknisk förvaltning	110 000	82 500
Revision	18 750	15 000
Förbrukningsmaterial	52 930	18 417
Serviceavtal	20 722	8 491
Mätningskostnader	0	3 406
Övriga externa kostnader	7 450	1 266
Öresavrundning	0	-1
Telekommunikation	1 496	0
Extra debitering ekonomisk förvaltning	937	0
Medlems- o föreningsavgifter, avdragsgil	5 480	0
	272 265	168 079

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar	47 500	15 000
Sociala kostnader	10 432	4 750
	57 932	19 750

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 976 000	0
Inköp	0	11 000 000
Omklassificeringar	0	145 976 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 976 000	156 976 000
Ingående avskrivningar	-704 142	0
Årets avskrivningar	-938 856	-704 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 642 998	-704 142
Utgående redovisat värde	155 333 002	156 271 858
Taxeringsvärdet byggnader	50 071 000	30 000 000
Taxeringsvärdet mark	21 146 000	21 710 000
	71 217 000	51 710 000
Bokfört värde byggnader	111 019 362	111 958 218
Bokfört värde mark	44 313 640	44 313 640
	155 333 002	156 271 858

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto	632 543	1 120 439
Skattekonto	206 840	4
	839 383	1 120 443

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Varmvatten	8 962	8 052
Hemsida	354	425
Larm och bevakning	1 420	2 236
Försäkring	15 309	15 011
Bredband	18 719	10 017
Teknisk förvaltning	18 334	27 500
Serviceavtal	2 538	2 525
Hemsida	0	1 990
Hyra utrustning	0	1 420
	65 636	69 176

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	900 000	600 000
Nästa års omförhandlade lån	0	11 415 000
Nästa års amortering omförhandlat lån	0	300 000
Långfristig del av föreningens lån	33 345 000	22 830 000
Summa skuld till kreditinstitut	34 245 000	35 145 000

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,83	2021-01-30	0	11 715 000
Stadshypotek*	0,63	2025-01-30	11 415 000	0
Stadshypotek	0,87	2023-01-30	11 415 000	11 715 000
Stadshypotek	0,91	2025-01-30	11 415 000	11 715 000
			34 245 000	35 145 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 0 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är längsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 29 745 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	40 000	22 500
Sociala avgifter	12 568	7 107
Ränta	23 075	25 480
Förubetalda avgifter	217 508	215 432
Revision	20 000	33 750
El	9 116	11 790
Värme	28 749	16 214
Vatten	0	12 114
Avfall	2 692	8 981
Förbrukningsmaterial	0	413
Besiktning	0	4 450
Fastighetsskötsel	0	2 428
Tillgodo	163	0
	353 871	360 659

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsintekning	35 820 000	35 820 000
35 820 000	35 820 000	

Bostadsrättsföreningen Radiotorget Järnbrott

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Roger Måansson
Ordförande

Pauli Välikangas
Ledamot

Lars-Göran Andersson
Ledamot

Joacim Linder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2022 17:48

SENT BY OWNER:
Vanja Henriksson · 21.04.2022 14:15

DOCUMENT ID:
SJPJs604c

ENVELOPE ID:
rJlJo6CN5-SJPJs604c

DOCUMENT NAME:
ÅR 2021 Brf Radiotorget Järnbrott.pdf
15 pages

⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER MÅNSSON roger.wrangelo@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 15:35 21.04.2022 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1943) IP: 78.71.251.83
2. Pauli Tapio Välikangas pvalikan@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2022 09:39 22.04.2022 06:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/09/1955) IP: 81.235.226.109
3. Lars-Göran Andersson bilauris@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2022 14:18 22.04.2022 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/01/1951) IP: 81.235.226.195
4. JOACIM LINDER jeglinder@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 11:22 25.04.2022 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1964) IP: 90.235.124.246
5. ANNA CHRISTIANSSON anna.christiansson@kpmg.se	Signed Authenticated	28.04.2022 17:48 26.04.2022 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/06/1973) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed