

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Radiovågen**

769622-3556

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Radiovågen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningen har vid extra stämman 2018-09-13 antagit nya stadgar.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna försäkringar.

### **Revisorer**

#### Ordinarie

Arthur Kozak, verksam hos BoRevision i Sverige AB

#### Suppleant

Magnus Emilsson, verksam hos BoRevision i Sverige AB

### 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 m<sup>2</sup>.

### 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

Årets in- och utbetalningar	2018	2017
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>799 906</b>	<b>519 727</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	2 749 021	2 753 566
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	131 191	55 785
Förändring kortfristiga skulder	0	38 425
	<b>2 880 212</b>	<b>2 847 776</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 490 283	1 458 971
Räntekostnader/finansiella kostnader	494 131	830 786
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	88 767	0
Amortering av föreningens lån	777 840	277 840
	<b>2 851 021</b>	<b>2 567 597</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>29 191</b>	<b>280 179</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>829 097</b>	<b>799 906</b>

På grund av nya 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/fastighetskatt**

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

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2018 utgjorde avgiften 1 337 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**

Våra stadgar uppdaterades i linje med gällande regler och lagar.

OVK genomfördes utan anmärkning, samtliga lägenheter var tillgängliga.

Detta är vårt enda sorgebarn, NCC/Bonava har inte gjort klart alla punkter i besiktningsprotokollet, så vissa åtgärder kvarstår efter 5 års besiktningen den är alltså ej avslutad ännu.

Vi flyttade några buskar och planteringar på gården.

Vår sopsortering uppgraderas i våra soprum.

Nya anslagstavlor sattes upp ovanför postboxarna i våra trapphus.

### **Medlemsinformation**

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

Under året har sex överlåtelse ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tKr	2 746	2 752	2 813	3 037
Soliditet (%)	79,68	79,38	79,36	79,17
Resultat efter finansiella poster tKr	-442	-742	-733	-609
Årsavgift per kvm	455	455	467	505
Lån per kvm bostadsyta kr	7 330	7 476	7 528	7 674
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,27	2,09	2,14	2,65
Elkostnad per kvm bostadsyta kr	13	12	13	12
Värmekostnad per kvm bostadsyta kr	45	43	46	40
Vattenkostnad per kvm bostadsyta kr	22	22	25	24

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	720 973	-2 563 150	-742 410	<b>155 739 413</b>
Disposition av föregående års resultat:			160 000	-902 410	742 410	<b>0</b>
Årets resultat					-441 612	<b>-441 612</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>118 742 884</b>	<b>39 581 116</b>	<b>880 973</b>	<b>-3 465 560</b>	<b>-441 612</b>	<b>155 297 801</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 465 560
årets förlust	-441 612
	<b>-3 907 172</b>

behandlas så att

Reservering till fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

319 300
-4 226 472
<b>-3 907 172</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 745 937	2 751 690
Övriga rörelseintäkter		3 084	1 876
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 749 021</b>	<b>2 753 566</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-687 760	-675 417
Driftskostnader	4	-634 390	-622 168
Förvaltningskostnader	5	-95 194	-91 070
Personalkostnader	6	-72 939	-70 316
Avskrivningar		-1 206 219	-1 206 219
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 696 502</b>	<b>-2 665 190</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 519</b>	<b>88 376</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-494 131	-830 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-494 131</b>	<b>-830 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-441 612</b>	<b>-742 410</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-441 612</b>	<b>-742 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-441 612</b>	<b>-742 410</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	193 914 006	195 107 006
Markanläggningar	8	12 119	25 338
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 926 125</b>	<b>195 132 344</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 926 125</b>	<b>195 132 344</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66 322	235 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 258	33 397
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 580</b>	<b>268 771</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		829 097	799 906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>829 097</b>	<b>799 906</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>966 677</b>	<b>1 068 677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 892 802</b>	<b>196 201 021</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		158 324 000	158 324 000
Underhållsfond		880 973	720 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>159 204 973</b>	<b>159 044 973</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-3 465 560	-2 563 150
Årets resultat		-441 612	-742 410
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 907 172</b>	<b>-3 305 560</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 297 801</b>	<b>155 739 413</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9, 10	38 731 120	39 508 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 731 120</b>	<b>39 508 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	9	277 840	277 840
Leverantörsskulder		117 705	155 870
Skatteskulder		20 999	20 999
Övriga skulder		2 011	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	445 326	497 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>863 881</b>	<b>952 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 892 802</b>	<b>196 201 021</b>

## 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

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	2 687 625	2 687 625
Avgiftsrabatt 10%	-268 762	-268 762
Hysesintäkter garage/p-platser	282 995	288 170
Hysesintäkter förråd	13 590	13 350
Debitering varmvatten	30 489	31 307
	<b>2 745 937</b>	<b>2 751 690</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/-avgift	10 500	10 500
Fastighetsförsäkring	34 210	34 456
Reparationer fastighet	235 221	143 898
Fastighetsskötsel	185 880	182 148
GA-Anläggning	221 949	304 415
	<b>687 760</b>	<b>675 417</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	70 128	64 896
Fjärrvärme	237 774	230 745
Vatten/Avlopp	119 335	119 539
Sophämtning/återvinning	53 769	53 652
Kabel-TV	153 384	153 336
	<b>634 390</b>	<b>622 168</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Revisionskostnader	14 250	12 500
Ekonomisk förvaltning	56 658	56 658
Konsultarvoden	11 644	9 700
Föreningsavgifter	6 100	6 100
Administrativa kostnader	6 542	6 112
	<b>95 194</b>	<b>91 070</b>

### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2018	2017
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	58 185	55 515
Sociala kostnader	14 754	14 801
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>72 939</b>	<b>70 316</b>

Föreningen har inte några anställda.

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 950 000	199 950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 950 000</b>	<b>199 950 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 842 994	-3 649 994
Årets avskrivningar	-1 193 000	-1 193 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 035 994</b>	<b>-4 842 994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 914 006</b>	<b>195 107 006</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 850 000	76 850 000
Taxeringsvärden mark	23 764 000	23 764 000
	<b>100 614 000</b>	<b>100 614 000</b>
Bokfört värde byggnader	135 952 006	137 145 006
Bokfört värde mark	57 962 000	57 962 000
	<b>193 914 006</b>	<b>195 107 006</b>

### Not 8 Markanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 097	66 097
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 097</b>	<b>66 097</b>
Ingående avskrivningar	-40 759	-27 540
Årets avskrivningar	-13 219	-13 219
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 978</b>	<b>-40 759</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 119</b>	<b>25 338</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB BoLån	1,24	2020-01-28	12 002 800	12 002 800
SEB BoLån	1,09	2021-01-28	14 503 360	15 281 200
SEB BoLån	*	2019-01-28	12 502 800	12 502 800
			<b>39 008 960</b>	<b>39 786 800</b>

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

Amortering inom 2-5 år: 1.111.360

Amortering efter 5 år: 37.619.760

\* Från och med 2019-01-28 är räntan bunden till 0,99% fram till 2022-01-30.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	41 676 000	41 676 000
	<b>41 676 000</b>	<b>41 676 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	76 726	69 872
Upplupna utgiftsräntor	2 580	4 579
Förutbetalda hyror o avgifter	235 114	236 478
Upplupen elkostnad	12 743	14 773
Upplupen värmekostnad	31 644	30 236
Upplupen VA och renhållning	53 101	55 270
Revisionsarvode	13 500	12 500
Revisorsringen	19 248	26 143
Övriga upplupna skulder	670	48 088
	<b>445 326</b>	<b>497 939</b>

Göteborg 2019 - -

Palle Lindkvist  
Ordförande

Johannes Weiman

Ingvar Nyborg

Rigo Andersson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - -

Arthur Kozak  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB