

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Radarvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Ulf Wallner Örnevik	Ordförande
Bo Dahl	Ledamot
Tommy Gunnarsson	Ledamot
Göran Karlsson	Ledamot
Lilian Westvall	Ledamot

Jenny Camilla Svartengren	Suppleant
Anna Kristina Wallin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Dahl, Tommy Gunnarsson och Jenny Camilla Svartengren.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Tomas Randér
Christina Hellberg
Elisabeth Norberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Retora, Revision o rådgivning

Valberedning

Lott Belfrage
Anita Börlin
Rose-Marie Jacobsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KABINEN 3	1960	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

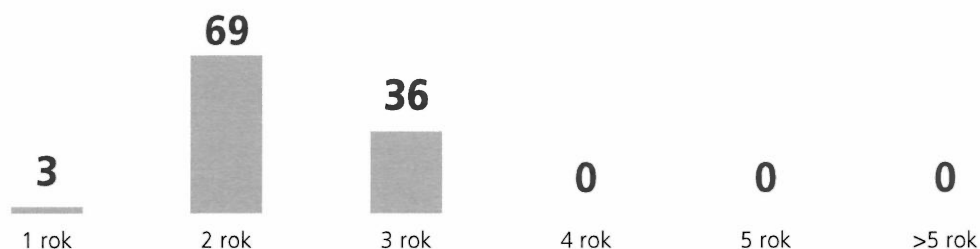
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 091 m², varav 6 953 m² utgör boyta och 138 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	99 m ²	24 månader
Förråd	16 m ²	12 månader
Förråd	24 m ²	24 månader

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt Pergola	2 st Tvättstugor Återvinningsstation

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av dörrar i tvättstuga	2021	Tvättstuga
Omläggning av uteplats	2021 - 2022	Pergola med planteringar
Renovering och maskinbyte i Tvättstuga	2021	Tvättstuga 1
Brandvarnare	2021	Montage i källarplan
Spolning av avloppsledningar	2021	Radarvägen 12-16
Renovering av dörrar till städskrubbar	2021	Radarvägen 12-16
Tvätt av Fasader	2020	Radarvägen 12-16
Byte av Radiatorer	2019	Radarvägen 12
Byte av källarbelysning	2019	Radarvägen 12-16
Byte av radiatorer	2018	Radarvägen 14 - 16
Byte av entrépartier	2018	Radarvägen 12 - 16
Renovering av yttertak	2018	Radarvägen 14
Ny belysning vid portarna	2018	Radarvägen 12 - 16
Ventilation	2018	OKV-besiktning, justering av luftflöde
Nytt inpasseringssystem i entréerna	2017	Digitalt system med "bliappar" och porttelefon
Nytt bokningssystem för tvättstugor	2017	Införande av ett digitalt bokningssystem för tvättstugorna
Reparation av takbrunnar och avlopp	2017	Radarvägen 14
Byte av vajrar till hissar	2017	Radarvägen 12-16
Spolning av avloppsledningar	2016	Radarvägen 12-16
Ombyggnad utvändigt av källaringång	2016	Radarvägen 12
Renovering (relineing) av Spillvatten/avloppsledningar i källarplan	2016	Radarvägen 14-16
Renovering av utgående avloppsledning	2015	Radarvägen 12
Renovering (relining) av spillvatten/avloppsledningar i källarplan	2015	Radarvägen 12
Reparation av takbrunnar med avlopp	2014	Radarvägen 12
Renovering av Tak	2013	Radarvägen 12
Avloppssystem	2012	spolning av avloppsrör och stammar
värmsystem	2010	Byte av radiatortermostater och inställning av flödet i värmestammar
Ventilation	2010	OKV-besiktning, justering av luftflöde och byte av ventilationsdon i lgh
Renovering av hissar	2007	Byte av drivlinor o motorer, justering av dörrar, byteelektronik o säkerhetsutrustning, montage av innerdörrar

Rörstambyte	2006	Köksavlopp i 2 hus klädda med proline fram till rörstam
Badrum	2006	Byte av tätskikt, kakel, klinker liggande avloppsrör, vattentrör
Elstambyte	2006	Nya El-centraler installerade o befintliga UC renoverade, ny inkommande kabel, byte av kabelstammar
Renovering av balkonger	2006	Enhetlig Balkonginglasning
Elstambyte	2005 - 2006	Byte av el-stigare m mätarblock, UC lgh, kablar lgh, uppgradering till trefasssystem
Bergvärme	2005 - 2006	Installation av bergvärmeanläggningar i varje hus
Tvättstuga	2005	Byte av äldre maskinutrustning
Ventilation	2005 - 2006	Installation av värmeåtervinning, byte av takfläktar
Renovering av yttre källartrappa	2005 - 2006	Omgjutning av trappor Rv 12 och 14
Grillplatser	2003 - 2005	Pergola
Ventilation	2003	OKV-Besiktning, justering och byte av ventilationsdon i lgh
Sophus	2002 - 2003	Återvinningsstation
Brandvarnare	2002 - 2003	Utdelade och monterade
Renovering av yttre källar trappa	2002	Omgjutning av trappan Rv 16
Tvättstuga	2001	Totalrenovering av lokaler, delar av maskinutrustningen
Fönster	1998	fönster och balkongdörrar bytta, karmar renoverade

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2022	
Ventilation	2022	OKV-Besiktning, justering av ventilations don
Tilläggsisolering av vindar	2022	tidpunkt kan ändras
Byte av dörrar på sophuset	2022	Dörrar är beställda

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	ROFAS
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets jour	ROFAS
Städning	KEAB
Serviceavtal bergvärme	Lafor
EL	Telge Energi
Snöröjning	Alltrac
Sopsortering och återvinningsanläggning med hämtning	Pre Zero
Serviceavtal och jour hissar	Hissgruppen
Kabel-TV	ComHem/Tele2
Bredbandsuppkoppling	ComHem/Tele2
Sophämtning	Rangells (Täby Kommun)
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Övrig information

Föreningen har hushållsnära sopsortering, av förpackningar, med matavfallsåtervinning.

Föreningen har i samband med ombyggnationer vid nytiltråde kunnat notera att det behövs en tydligare information om vad som gäller vid ombyggnationer/renoveringar.

Det stora problemet med ej juridiskt rätt genomförda sådana ligger främst på försäkringssidan och styrelsen vill genom ett klarläggande skydda föreningens medlemmar i fallproblem skulle uppstå i samband med ombyggda bostadsrätter. Om en renoverad/ombyggd bostadsrätt där inte myndighetskraven och de krav som ställs av försäkringsbolagen råkar ut för t.ex. en vattenskada gäller inte föreningens fastighetsförsäkring utan hela försäkringsfrågan faller på innehavaren. Om bostadsrätten bytt innehavare är inte föreningens försäkring inblandad utan problemen måste lösas främst mellan den gamla och den nya innehavaren, samt mellan den gamla innehavaren och föreningen, vanligtvis som en civilrättslig process.

Därför kommer arbetet att ta fram en information att prioriteras.

Föreningens ekonomi

Föreningens arbete med vår nya långtidsbudget har fördröjts p.g.a. pandemin.

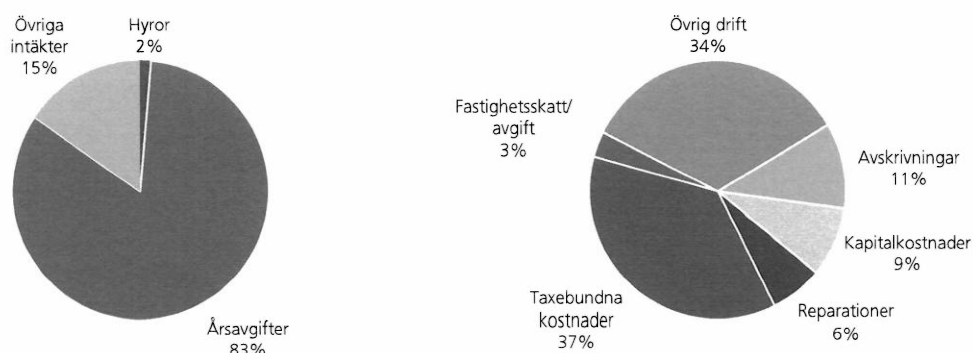
De kraftigt höjda el priserna och även förväntade ökande kostnader för övriga tjänster som föreningen använder har medfört att styrelsen har under vintern börjat att bevaka kostnaderna mer kritiskt och att det finns en beredskap för att kunna genomföra en kommande avgiftshöjning eller höjningar av de specifika avgifter som föreningen tar ut. Dessa ökande kostnader påverkar också arbetet med föreningens långtidsbudget.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023. Styrelsen arbetar med att ta fram en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 124 203	2 382 298
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 173 263	5 205 487
Finansiella intäkter	421	141
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 382
Ökning av kortfristiga skulder	113 485	0
	5 287 169	5 210 010
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 162 239	3 662 467
Finansiella kostnader	461 270	485 096
Minskning av långfristiga skulder	196 808	196 808
Minskning av kortfristiga skulder	0	123 735
	4 820 317	4 468 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 591 055	3 124 203
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	466 852	741 904

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt entreprenör för trappstädning och städning av tvättstugan från Lotrix till KEAB, vilket innebar en förbättring.

Brandsäkerheten i källarplanen har kontrollerats och nya brandvarnare har installerats.

Ett räcke har monterats vid källaringången till Radarvägen 12.

Sydsidan av fasaderna har tvättats på alla tre husen.

Spolning av avloppsstammar genomfördes under november-december.

Energideklaration har gjorts, och satts upp på anslagstavlor.

Omärkta cyklar i föreningens cykelrum har samlats ihop och transporterats bort under hösten.

Trädgårdsstruktur har under året lagt om golvet i pergolan och genomfört del 1 av en genomgång av föreningens planteringar. Del två sker under 2022.

Det har under året varit problem med varmvattnet i Radarvägen 12, olika antaganden om var som förorsakat problemet har framförts av olika servicetekniker. Alla förslag har varit inriktade på tekniska problem och olika lösningar har prövats utan resultat. Både den ordinarie servicefirman och andra oberoende tekniker har varit involverade utan att kunna hitta felet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	416	416	416	415
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 536	3 564	3 592	3 621
Elkostnad/m ² totalyta	130	59	70	60
Värmekostnad/m ² totalyta	73	79	105	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	68	67	65
Soliditet (%)	9	9	7	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2	506	-628	-2 284
Nettoomsättning (tkr)	5 158	5 158	5 161	5 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 953 m² bostäder och 138 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	489 432	0	0	489 432
Upplåtelseavgifter	500 743	0	0	500 743
Fond för yttre underhåll	977 058	286 000	-335 811	1 026 869
S:a bundet eget kapital	1 967 233	286 000	-335 811	2 017 044
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	451 222	-286 000	841 876	-104 654
Årets resultat	-1 825	-1 825	-506 065	506 065
S:a fritt eget kapital	449 397	-287 825	335 811	401 411
S:a eget kapital	2 416 629	-1 825	0	2 418 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 825
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	737 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-286 000</u>
summa balanserat resultat	449 397

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>449 397</u>
----------------------------------	-----------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 157 564	5 158 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 699	47 119
Summa rörelseintäkter		5 173 263	5 205 487
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 608 367	-3 146 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 688	-193 703
Personalkostnader	Not 6	-308 184	-322 226
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 000	-552 000
Summa rörelsekostnader		-4 714 240	-4 214 467
RÖRELSERESULTAT		459 023	991 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		421	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 270	-485 096
Summa finansiella poster		-460 849	-484 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 825	506 065
ÅRETS RESULTAT		-1 825	506 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	24 044 034	24 596 034
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 044 034	24 596 034
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 044 034	24 596 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 321	29 321
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	3 600 188	3 146 226
Summa kortfristiga fordringar		3 629 509	3 175 547
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		104 233	91 343
Summa kassa och bank		104 233	91 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 733 742	3 266 890
SUMMA TILLGÅNGAR		27 777 776	27 862 924

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		990 175	990 175
Fond för yttre underhåll	Not 11	977 058	1 026 869
Summa bundet eget kapital		1 967 233	2 017 044
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		451 222	-104 654
Årets resultat		-1 825	506 065
Summa ansamlad förlust		449 397	401 411
SUMMA EGET KAPITAL		2 416 629	2 418 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 738 324	7 187 650
Summa långfristiga skulder		1 738 324	7 187 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 845 358	17 592 840
Leverantörsskulder		115 169	70 426
Skatteskulder		15 515	14 098
Övriga skulder		38 389	106 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	608 391	473 098
Summa kortfristiga skulder		23 622 822	18 256 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 777 776	27 862 924

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	38 år	38 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	4 307 905	4 307 905
	Hyror lokaler	57 411	57 400
	Hyror förråd	13 704	13 704
	Elintäkter	162 540	163 365
	Värmeintäkter	616 140	616 140
	Öresutjämning	-136	-146
		5 157 564	5 158 368

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	15 699	47 119
		15 699	47 119

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	274 808	271 780
	Fastighetsskötsel beställning	36 250	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	98 090	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 174	16 066
	Snöröjning/sandning	44 978	15 563
	Städning entreprenad	85 253	89 875
	Städning enligt beställning	16 250	3 800
	Mattvätt/Hyrmattor	24 247	21 953
	Hissbesiktning	4 125	3 675
	Gemensamma utrymmen	2 968	4 580
	Soppantering	0	31 250
	Gård	1 212	2 133
	Serviceavtal	41 532	37 044
	Förbrukningsmateriel	17 382	4 764
	Teleport/hissanläggning	2 700	4 442
	Störningsjour och larm	4 560	7 327
	Brandskydd	3 780	0
	Fordon	2 022	0
		684 331	514 252
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	1 202	0
	Gemensamma utrymmen	13 808	877
	Tvättstuga	122 087	53 905
	Källare	3 579	0
	Entré/trapphus	4 550	0
	Lås	17 905	6 359
	VVS	60 024	9 856
	Värmeanläggning/undercentral	6 378	28 159
	Elinstallationer	0	26 109
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 770	15 924
	Hiss	48 657	32 781
	Fasad	36 250	0
	Fönster	1 875	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 228
	Skador/klotter/skadegörelse	24 847	24 210
	Vattenskada	0	8 848
		342 932	210 255
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	34 125
	Hiss	0	11 302
	Fasad	0	255 705
	Mark/gård/utemiljö	0	34 679
		0	335 811
Taxebundna kostnader			
	El	923 087	421 781
	Värme	514 252	562 890
	Vatten	194 297	181 613
	Sophämtning/renhållning	263 008	243 684
		1 894 643	1 409 968

Forts. Not 4

Övriga driftkostnader

Försäkring	205 910	199 200
Kabel-TV	317 969	317 474
Bredband	0	235
	523 879	516 909

Fastighetsskatt/Kommunal avgift **162 582** **159 342**

TOTALT DRIFTKOSTNADER **3 608 367** **3 146 538**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 001	919
	Tele- och datakommunikation	3 135	4 127
	Juridiska åtgärder	6 000	3 866
	Inkassering avgift/hyra	974	2 700
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	16 500
	Förenings kostnader	4 012	5 484
	Styrelseomkostnader	159	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 464	0
	Studieverksamhet	0	875
	Förvaltningsarvode	143 064	140 008
	Administration	4 223	6 175
	Korttidsinventarier	8 922	1 640
	Konsultarvode	35 265	0
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 030	7 950
	OBS konto	0	3 009
		245 688	193 703

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	259 500	266 400
	Sociala kostnader	48 684	55 826
		308 184	322 226

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	82 170	82 170
	Förbättringar	469 830	469 830
		552 000	552 000

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	37 711 158	37 711 158
	Utgående anskaffningsvärde	37 711 158	37 711 158
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-13 115 123	-12 563 123
	Årets avskrivningar enligt plan	-552 000	-552 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 667 124	-13 115 123
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 044 034	24 596 034
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	69 265 000	69 265 000
	Taxeringsvärde mark	59 236 000	59 236 000
		128 501 000	128 501 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	128 000 000	128 000 000
	Lokaler	501 000	501 000
		128 501 000	128 501 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	119 875	119 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 875	119 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-119 875	-119 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-119 875	-119 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	113 366	113 366
	Klientmedel hos SBC	2 436 449	3 032 860
	Räntekonto hos SBC	1 050 373	0
		3 600 188	3 146 226

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 026 869	1 621 609
	Reservering enligt stadgar	286 000	286 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-335 811	-880 740
	Vid årets slut	977 058	1 026 869

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,530 %	4 413 500	4 462 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,530 %	4 500 000	4 562 500	2022-12-01
	Handelsbanken	1,090 %	1 757 532	1 776 740	2023-03-30
	Handelsbanken	1,500 %	2 662 650	2 691 750	2022-03-30
	Handelsbanken	1,790 %	4 525 000	4 562 500	2022-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	6 725 000	6 725 000	2022-03-09
	Summa skulder till kreditinstitut		24 583 682	24 780 490	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 845 358	-17 592 840	
			1 738 324	7 187 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 487 642 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 734 972	30 734 972

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	130 000	0
	Sociala avgifter	21 721	0
	Ränta	26 567	47 955
	Avgifter och hyror	430 103	425 143
		608 391	473 098

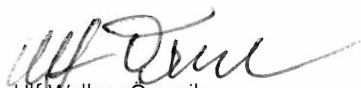
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Renoveringen av trapphusen inleddes under januari och beräknas vara klar under mars.

Förhoppningsvis kommer problemet med varmvattnet i Radarvägen 12 fått sin lösning efter ett besök av pumpstillverkaren som kunde konstatera att det finns ett fel i ett kretskort. Tyvärr är föreningens värmepumpar av en äldre generation än dagens och de kretskort som finns är inte kompatibla med våra äldre maskiner. Ett nytt kort kommer att tillverkas och kan troligtvis monteras under mars.

Styrelsens underskrifter

Täby den 31/5 2022



Ulf Wallner Örnevik
Ordförande



Bo Dahl
Ledamot



Tommy Gunnarsson
Ledamot



Göran Karlsson
Ledamot




Lilian Westvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/6 2022



Pär Tomas Randér
Extern revisor



Christina Hellberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Radarvägen

Org.nr 716000-0712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Radarvägen för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Radarvägen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 22 juni 2022



Tomas Ränder
Auktoriserad revisor, FAR



Christina Hellberg
Intern revisor