



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Radiomasten

769627-3171

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Radiomasten, 769627-3171 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att i bostadsrättföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mjölkkudden 3:33. På fastigheten har det uppförts 45st småhus under 2014-2016 med adresserna Radiomasten 101-191 (endast ojämna nummer). Uppförandet startade under 2014, en första etapp med totalt 22 radhus färdigställdes 2015 och en andra etapp med totalt 23 radhus färdigställdes första kvartalet 2017. Utöver bostadsrätterna disponerar föreningen 4 stycken lokaler för internt bruk, totalt på 140 kvm. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens småhus.

Fastigheten är miljömärkt enligt Svanenmärkningen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
5 rum och kök	40	6 560
6 rum och kök	5	841
Bostäder	45	7 401
Carportplatser	45	
Bilplatser	20	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen följer den ekonomiska planen gällande underhåll och ser årligen över fastighetens underhållsbehov, samt uppdaterar löpande underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder då fastigheten är nyproducerad. Under 2021 har injustering av värme och varmvattencirkulation skett. Under året har också installation av laddboxar för elbilar påbörjats och beräknas avslutas under 2022. Styrelsen bedömer att ommålning av staket kan komma att genomföras inom den närmaste tiden. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt budget.

I december krediterades den leverantörsskuld som varit uppbokad till Galären avseende ersättning för färdigställande av etapp 2.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om att höja årsavgifterna med 3,5%. Årsavgifterna uppgick under 2021 till i genomsnitt 328 kr/m² för bostadslägenhetsyta. Årets avsättning till underhållsfond 320 820 kr överensstämmer med föreningens stadgar.

6

Styrelsens sammansättning:

Emelie Renlund	Ordförande
Fredrika Coelho	Ledamot
Erik Medin	Ledamot
Timo Tossavainen	Ledamot
Stefan Olsson	Ledamot
Magnus Blomqvist	Avgått under året
Marita Ekblom	Avgått under året

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Fredrika Coelho, Stefan Olsson samt Erik Medin.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit EY med Gustav Eliasson som huvudansvarig, valda av föreningen.

Valberedning har varit Anton Flygare och Katarina Sundbaum-Funck med Anton Flygare som sammankallande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Vid stämman deltog 25 medlemmar. Inför stämman tillämpades poströstning till följd av Covid-19.

Extra föreningsstämma hölls 2021-07-05. Vid stämman deltog 28 medlemmar. Extra stämma hölls angående beslut om investering i laddstolpar. Stämman röstade för förslaget att investera i laddstolpar med 20 röster för och 8 röster emot.

Avtalstyp	Leverantör
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr (uppsagt fr.o.m 2021-12-31) Styrelsen upphandlar ny leverantör.
Snöröjning	NEKAB
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
VA	Luleå kommun
Datakommunikation	Bahnhof (för laddstolparna)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 87 (88) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 6 lägenheter överlåtits.

h

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr ***	2 990	2 907	3 183	3 060	3 085
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 227	-1 086	-872	-1 071	-794
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	328	328	325	322	322
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	204	162	170	179	144
Låneskuld, kr/m2 totalyta	7 783	7 864	7 945	8 026	8 107
Genomsnittlig ränta lån i %	1,27	1,27	1,50	1,50	1,50
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	143	116	79	50	25
Sparande, kr/m2 totalyta*	108	111	140	113	150
Soliditet i %**	70,8	69,4	67,9	69	69

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Nettoomsättningen 2020 har korrigerats i tabellen till korrekt belopp

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 600 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	142 795 000	2 707 976	855 150	-3 031 218	-1 085 968
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-07				-1 085 968	1 085 968
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-119 566	119 566	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			320 820	-320 820	
Årets resultat					-1 226 746
Vid årets slut	142 795 000	2 707 976	1 056 404	-4 318 440	-1 226 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-4 318 440
Årets resultat	-1 226 746
Totalt att disponera	-5 545 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-5 545 186**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 990 002	2 906 673
Övriga rörelseintäkter		59 226	227
Summa rörelseintäkter		3 049 228	2 906 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 627 154	-1 198 286
Övriga externa kostnader	4	-4 370	-6 014
Personalkostnader	5	-8 985	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 907 111	-1 907 111
Summa rörelsekostnader		-3 547 620	-3 111 411
Rörelseresultat		-498 392	-204 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	221	411
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-728 575	-881 868
Summa finansiella poster		-728 354	-881 457
Resultat efter finansiella poster		-1 226 746	-1 085 968
Resultat före skatt		-1 226 746	-1 085 968
Årets resultat	9	-1 226 746	-1 085 968

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	196 567 738	198 474 849
		<u>196 567 738</u>	<u>198 474 849</u>
Summa anläggningstillgångar		196 567 738	198 474 849
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		474	-
Övriga fordringar	11	2 219 434	6 176 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	246 574	237 187
		<u>2 466 482</u>	<u>6 414 020</u>
<i>Kassa och bank</i>		83 965	132 761
Summa omsättningstillgångar		2 550 447	6 546 781
SUMMA TILLGÅNGAR		199 118 185	205 021 630

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		145 502 976	145 502 976
Yttre underhållsfond	13	1 056 404	855 150
		<u>146 559 380</u>	<u>146 358 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 318 440	-3 031 218
Årets resultat		-1 226 746	-1 085 968
		<u>-5 545 186</u>	<u>-4 117 186</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		141 014 194	142 240 940
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	57 000 000	57 600 000
		<u>57 000 000</u>	<u>57 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	600 000	600 000
Leverantörsskulder		78 567	4 274 704
Övriga skulder	16	11 838	5 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	413 586	300 321
		<u>1 103 991</u>	<u>5 180 690</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 118 185	205 021 630

6

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-498 392	-204 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 907 111	1 907 111
	1 408 719	1 702 600
Erhållen ränta	221	411
Erlagd ränta	-728 575	-881 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	680 365	821 143
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 113 560	80 615
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 076 699	-4 483 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	717 226	-3 582 229
Investeringsverksamheten		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	117 226	-4 182 229
Likvida medel vid årets början	2 181 031	6 363 260
Likvida medel vid årets slut	2 298 257	2 181 031
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	83 965	132 761
Avräkning HSB Norr ek för	2 214 292	2 048 270
	2 298 257	2 181 031

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

h

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omförel i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	2 427 504	2 427 504
Hysesintäkter	47 800	45 400
Intäkter värme*	351 906	277 076
Intäkter vatten*	151 779	140 041
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 514	11 582
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 500	4 750
	2 990 003	2 906 353
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag (pluspost år 2020)	-1	320
	2 990 002	2 906 673

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mått och debiterad vatten och värme. Föreningen har minskat debiteringen för dessa med motsvarande momspåslag.

6

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	204 231	116 758
Snöröjning och halkbekämpning	170 897	204 250
Reparationer	153 714	40 900
Periodiskt underhåll	119 566	
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	70 557	60 943
Uppvärmning	427 520	313 761
Vatten	142 920	134 418
Renhållning	101 138	101 159
Förvaltningskostnader	154 582	148 650
Försäkringar	81 154	75 596
Kommunikation och media		
Datakommunikation	875	1 851
	1 627 154	1 198 286

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyra anl.tillg mm)	777	2 995
Telefon och porto mm		49
Kundförluster		60
Risikkostnader, bankkostnader	2 893	2 910
Bolagsverket, gåvor	700	
	4 370	6 014

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	5 000	
Vicevärd	1 664	
Sociala kostnader	1 571	
Utbildning	750	
	8 985	

Medelantal anställda

-

-

Vicevärdar har varit Fredrika Coelho och Stefan Olsson

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 907 111	1 907 111
	1 907 111	1 907 111

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	221	411
	221	411

h

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	728 575	881 868
	728 575	881 868

Not 9 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-1 226 746	-1 085 968
Reservering till yttre underhållsfond	-320 820	-267 366
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	119 566	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 428 000	-1 353 334

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	190 711 073	190 711 073
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	190 711 073	190 711 073
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		-
		-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 628 444	-5 721 333
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 907 111	-1 907 111
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 535 555	-7 628 444
Bokfört värde byggnader	181 175 518	183 082 629
Bokfört värde mark	15 392 220	15 392 220
Summa bokfört värde byggnader och mark	196 567 738	198 474 849
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2017):	87 041 000	71 662 000
Taxeringsvärde mark:	19 980 000	17 460 000

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran Galären AB, färdigställande av etapp 2 - reglerad 2021		4 128 563
Avräkningskonto HSB Norr	2 214 292	2 048 270
Skattefordran/momsfordran	5 142	
	2 219 434	6 176 833

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	69 868	67 187
Intäkt värme sept-dec 2021	126 007	116 798
Intäkt kall- och varmvatten sept-dec 2020	50 449	52 327
Domän hemsida	250	875
	246 574	237 187

6

Not 13 Fond för yttre underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	855 150	587 784
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	320 820	267 366
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-119 566	-
Fondbehållning vid årets slut	1 056 404	855 150

h

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SEB	2025-02-28	1,03	30 000 000	30 000 000
SEB	2022-12-28	1,5	27 600 000	28 200 000
Totala skulder på bokslutsdagen			57 600 000	58 200 000
Nästa års amortering			-600 000	-600 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 400 000	-2 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			54 600 000	55 200 000
Totala skulder på bokslutsdagen			57 600 000	58 200 000
Avgår kortfristig del			-600 000	-600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			57 000 000	57 600 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	600 000	600 000
	600 000	600 000

Not 16 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder		
Dubbel betalning hyra 2099-1-3-1, regleras under år 2022	4 705	4 705
Avtalsplacerade betalningar	5 513	
Påminnelseavgifter	1 620	960
	11 838	5 665

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Lön/arvoden	6 664	-
Semesterlöneskuld/sociala avgifter	1 571	-
Räntor	4 016	4 067
Förutbetalda avgifter/hyror	216 011	212 409
Revisor	20 700	20 500
El	10 500	6 347
Fjärrvärme	75 582	52 802
Vatten	-	4 196
Snöröjning	78 542	
	413 586	300 321

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	60 600 000	60 600 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	60 600 000	60 600 000

Spärrade bankmedel

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

h

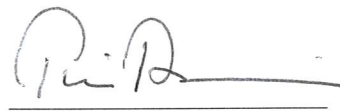
Underskrifter

Luleå 2022-05-09


Emelie Renlund


Fredrika Coelho


Erik Medin


Timo Tossavainen


Stefan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10
Ernst & Young AB


Gustav Eliasson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Radiomasten, 769627-3171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Radiomasten för år 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

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
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Luleå den 10 maj 2022

Ernst & Young AB



Gustav Eliasson
Auktoriserad revisor