

Brf Radiosändaren 2023

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Radiosändaren

702001-7401

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Radiosändaren, 702001-7401, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jan Ericson	Ordförande	2025
Carina Löfgren	Ledamot	2024
Kerstin Tóth Isaxon	Ledamot	2024
Roger Kölzer	Ledamot	2024
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Gunilla Malmson	Suppleant	2024
 <u>Ordinarie revisorer</u>		
Peter Lindqvist	Revisor	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen förvaltar byggnaderna Radiosändaren 1, 2, 3, 4 och 5 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 68 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adresser är Tångvägen 29, 31, 33, 35, 37 och Hökmossevägen 22, 24, 26, 28, 30 och 32 i Hägersten.

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	31	36
Total tomtarea:		3 917 kvm
Total bostadsarea:		3 362 kvm
Total lokalarea:		249 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Edelkrantz Bygg & Plattsättning AB	90 kvm	2025-05-31
Mira Matic	108 kvm	2024-05-01
Mira Matic	26 kvm	2024-05-01
Gustav Sundström	25 kvm	2024-02-05

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2024-04-01.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Bredablick Förvaltning	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Hald & Tesch Brand	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 105 087 kr och planerat underhåll för 126 430 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-07 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 851 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 236 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Januari - Mars

Styrelsen amorterar 2.5 miljoner kronor i lån hos Handelsbanken efter samråd med Bredablick Förvaltning. Beslut fattas om att genomföra radonmätning samt portrenovering. Uppdatering av trädgårdsverktyg.

April - Juni

Anordnar och håller städdag. Mätning av radonvärden, vilket uppmärksammar höga radonvärden uppmätts i två lägenheter. Påbörjar inventering av källarförråd i fastigheten Hökmossevägen 26 - 30. Portrenovering på föreningens samtliga entréer genomförs av Stema bygg. Lokalen på Hökmossevägen 30 hyrs ut till Gustaf Sundström. Behållare för matavfallspåsar monteras i samtliga källargångar, för att öka tillgängligheten.

Juli - September

Åtgärder för att sänka radonvärdena genomförs. Omsättning av fastighetslån och ansökan om elstöd. Byte av fläkt i tvättstugans torkrum. Stamspolning på Hökmossevägen 22 - 24 genomförd efter upprepade stopp.

Oktober - December

I samråd med Bredablick Förvaltning, beslutar styrelsen att höja årsavgifter med 10% från och med 1 januari 2024. Håller städdag och efter intagna offerter, beslutat att låta Strandåker fönster & måleri utföra underhållsarbete av fönstrens ytersida, med option för medlemmarna att låta dem göra insidan. Energiglas kommer att monteras. Uppföljning av förrådsinventering, varvid boendes förråd iordningsställs. Snökyfflar köps in inför vintern.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 274	3 096	3 071	3 042
Resultat efter finansiella poster	-204	-508	51	111
Förändring av underhållsfond	725	204	818	739
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-184	-9	-61	76
Sparande kr / kvm	185	228	210	243
Soliditet (%)	17	15	17	17
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	885	830	830	839
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	91	90	91	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	858	803	807	824
Lokalhyra kr / kvm	1 040	975	872	679
Driftskostnad, kr / kvm	563	494	492	462
Energikostnad, kr / kvm	299	261	264	234
Ränta, kr / kvm	81	49	38	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	236	231	227	222
Lån, kr / kvm	2 371	3 144	3 249	3 354
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	2 547	3 377	3 490	3 603
Räntekänslighet (%)	3	4	4	4
Snittränta (%)	3,41	1,55	1,16	1,40

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Hushållsel ingår ej i föreningens årsavgift.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 726 752	8 101 454	-7 207 486	-508 214
Disposition enligt föreningsstämma			-508 214	508 214
Avsättning till underhållsfond		851 000	-851 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-126 430	126 430	
Årets resultat				-204 944
Vid årets slut	1 726 752	8 826 024	-8 440 270	-204 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 715 700
Årets resultat före fondförändring	-204 944
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-851 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 430
Summa över/underskott	-8 645 214

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-8 645 214
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 142 261	2 942 460
Övriga rörelseintäkter	3	131 483	153 504
Summa rörelseintäkter		3 273 744	3 095 964
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 264 442	-2 493 940
Övriga externa kostnader	7	-130 871	-144 558
Personalkostnader	8	-79 446	-88 251
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-745 240	-703 268
Summa rörelsekostnader		-3 219 999	-3 430 017
Rörelseresultat		53 745	-334 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 579	2 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 018	-176 467
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 500	-
Summa finansiella poster		-257 939	-174 161
Resultat efter finansiella poster		-204 194	-508 214
Årets skattekostnader		-750	-
Årets resultat		-204 944	-508 214

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	8 705 815	9 451 055
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 705 815	9 451 055
Summa anläggningstillgångar		8 705 815	9 451 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 866	604
Övriga fordringar		40 518	25 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	251 883	209 521
Summa kortfristiga fordringar		309 267	235 260
<i>Kortfristiga placeringar</i>		-	47 500
<i>Kassa och bank</i>	12	2 331 573	4 503 997
Summa omsättningstillgångar		2 640 840	4 786 757
SUMMA TILLGÅNGAR		11 346 655	14 237 812

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 726 752	1 726 752
Underhållsfond		8 826 024	8 101 454
Summa bundet eget kapital		10 552 776	9 828 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 440 270	-7 207 487
Årets resultat		-204 944	-508 214
Summa fritt eget kapital		-8 645 214	-7 715 701
Summa eget kapital		1 907 562	2 112 505
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	3 880 000	2 357 000
Summa långfristiga skulder		3 880 000	2 357 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	4 683 000	8 995 483
Leverantörsskulder		240 867	198 234
Skatteskulder		11 892	6 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	623 334	568 197
Summa kortfristiga skulder		5 559 093	9 768 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 346 655	14 237 812

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	52 995	-334 053
Avskrivningar	745 240	703 268
	798 235	369 215
 Erhållen ränta	 34 079	 2 306
Erlagd ränta	-292 018	-176 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	540 296	195 054
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-74 007	-11 875
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	103 270	86 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	569 559	269 579
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av finansiella tillgångar	47 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	47 500	
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 960 000	
Amortering av låneskulder	-6 749 483	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 789 483	-380 000
 Årets kassaflöde	-2 172 424	-110 421
Likvida medel vid årets början	4 503 997	4 614 418
Likvida medel vid årets slut	2 331 573	4 503 997

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50 år
Fasad och målning	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 883 252	2 699 753
Hyror lokaler	259 009	242 707
Summa	3 142 261	2 942 460

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kabel-TV/Bredband avgifter	92 208	92 208
Överlåtelseavgifter	13 527	11 449
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 315	29 135
Övriga intäkter	8 433	20 712
Summa	131 483	153 504

I posten övriga intäkter ingår det under 2022, 10 605 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	50 625	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 953	8 270
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 956	16 185
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 422	3 984
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	12 233
VA & sanitet, installationer	29 481	9 616
Värme, installationer	4 443	10 494
El, installationer	7 782	6 234
Huskropp	-	5 589
Klottersanering	425	6 471
Summa	105 087	79 076

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	51 250	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	52 116	-
VA & sanitet, installationer	23 064	-
Värme, installationer	-	405 125
Ventilation, installationer	-	225 867
Summa	126 430	630 992

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	127 412	122 652
Teknisk förvaltning	144 475	121 594
Besiktningsskostnader	75 836	-
Serviceavtal	2 450	2 450
Förbrukningsmaterial	10 474	8 540
Övriga utgifter för köpta tjänster	609	-
El	67 284	86 614
Uppvärmning	793 878	698 382
Vatten och avlopp	217 180	156 804
Avfallshantering	97 118	102 812
Försäkringar	100 866	93 092
Systematiskt brandskyddsarbete	3 079	2 968
Tomträttsavgälder	250 600	250 600
Kabel-TV	46 235	41 887
Bredband	95 429	95 477
Summa	2 032 925	1 783 872

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 651	9 656
Tele och post	4 725	5 688
Förvaltningskostnader	106 146	104 645
Revision	15 638	14 175
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2	-
Jurist- och advokatkostnader	-	8 033
Bankkostnader	1 109	607
IT-tjänster	-	954
Övriga externa kostnader	1 600	800
Summa	130 871	144 558

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	60 300	67 000
Summa	60 300	67 000
Sociala avgifter	18 946	21 051
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
Summa	79 446	88 251

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	745 240	703 268
Summa	745 240	703 268

Not 10 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 854 582	17 854 582
-Tomträtt	1 385 000	1 385 000
	19 239 582	19 239 582
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader, omklassificering markvärde tomträtt	1 385 000	
-Omklassificering mark	-1 385 000	
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	19 239 582	19 239 582
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 788 528	-9 085 260
	-9 788 528	-9 085 260
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-745 240	-703 268
	-745 240	-703 268
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-10 533 768	-9 788 528
 Redovisat värde	8 705 815	9 451 055
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 705 815	8 066 055
Mark	-	1 385 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	106 600 000	106 600 000
Lokaler	1 936 000	1 936 000
Totalt taxeringsvärde	108 536 000	108 536 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>41 169 000</i>	<i>41 169 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	5 677	-
Förutbetalda kostnader	204 029	198 916
Upplupna intäkter	42 177	10 605
Summa	251 883	209 521

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 331 573	4 503 997
Summa	2 331 573	4 503 997

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 683 000	8 995 483
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 880 000	2 357 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 563 000	11 352 483

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 563 000	11 352 483
Summa	8 563 000	11 352 483

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,93 %	2023-05-16	4 100 000	-	4 100 000	-
Handelsbanken	1,13 %	2023-03-30	2 418 483	-	2 418 483	-
Handelsbanken	1,92 %	2024-03-30	2 417 000	-	60 000	2 357 000
Nordea	4,40 %	2025-05-21	-	-3 960 000	-	3 960 000
Handelsbanken	4,84 %	2024-01-02	2 417 000	-	171 000	2 246 000
Summa			11 352 483	-3 960 000	6 749 483	8 563 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	88 051	88 051
Upplupna räntekostnader	45 247	26 307
Förutbetalda intäkter	279 362	255 331
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna driftskostnader	195 674	184 508
Summa	623 334	568 197

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

Föreningen har en ny avgäldsperiod för fastigheten from 2024-04-01, som gäller till 2034-03-31. Den årliga tomträttsavgälden för Radiosändaren 1, 2, 3, 4, 5 är bestämd till 349 700 kr. De första 4 åren sker en nedsättning av avgälden.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 850 000	15 850 000
Summa ställda säkerheter	15 850 000	15 850 000



Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Ericson
Styrelseordförande

Carina Löfgren

Kerstin Tóth Isaxon

Roger Kölzer

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BOREV Revision AB

Peter Lindqvist
Revisor



ÅR 2023. 240327

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 17 2024 08:37AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6604221DA2242
APR 17 2024 08:37AM

Deltagare

Marja Gyllander (Skapare)

Bredablickgruppen
marja.gyllander@bredablickgruppen.se
0761469506
Skickades: Mar 27 2024 02:53PM

Jan Ericson (Esignatur)

Brf Radiosändaren (702001-7401)
janericsonbrf@gmail.com
46703039300
Signerad: Mar 30 2024 07:40AM

Carina Löfgren (Esignatur)

Brf Radiosändaren (702001-7401)
carinalofgren79@gmail.com
Signerad: Apr 15 2024 01:26PM

Kerstin Tóth Isaxson (Esignatur)

Brf Radiosändaren (702001-7401)
kerstinisaxon@gmail.com
Signerad: Apr 03 2024 02:24PM

Roger Kölzer (Esignatur)

roger.kolzer@outlook.com
Signerad: Mar 31 2024 04:13PM

Peter Lindqvist (Esignatur)

peter.lindqvist@borev.se
46735778651
Signerad: Apr 17 2024 08:37AM



Mar 27 2024 02:53PM	Marja Gyllander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 30 2024 07:40AM	Jan Ericson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2345937/660424f3d53c9	IP ADDRESS 194.103.157.72
Mar 30 2024 07:40AM	 Jan Ove Ericson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.4417 Long 18.0637</i> <i>Signerad med: BankID (a32ae32f-6abd-438b-8a5a-2f579310beb6)</i>	IP-ADDRESS 194.103.157.72
Apr 15 2024 01:24PM	Carina Löfgren granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2345940/660424f632bb8	IP ADDRESS 94.234.98.71
Apr 15 2024 01:26PM	 CARINA ELISABETH LÖFGREN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.241 Long 17.9808</i> <i>Signerad med: BankID (b03269bf-0660-4cef-a413-8d1ddc7b8bc7)</i>	IP-ADDRESS 83.251.245.241
Apr 03 2024 02:22PM	Kerstin Tóth Isaxson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2345941/660424f87e7a7	IP ADDRESS 145.14.96.74
Apr 03 2024 02:24PM	 Kerstin Emilia Isaxon signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (c90e40f5-aa8f-442b-9a24-d9e8571dd1ab)</i>	IP-ADDRESS 145.14.96.74
Mar 29 2024 12:13PM	Roger Kölzer granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2345942/660424fac2d79	IP ADDRESS 83.251.247.190
Mar 31 2024 04:13PM	 Roger Willard Kölzer signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.2517 Long 18.1861</i> <i>Signerad med: BankID (bd983d81-810d-4d6a-a862-41497bbe1863)</i>	IP-ADDRESS 83.251.247.190
Apr 17 2024 08:32AM	Peter Lindqvist granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2345943/660424fd3ddd3	IP ADDRESS 217.211.252.6
Apr 17 2024 08:37AM	 Hans Peter Lindkvist signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.7084 Long 16.2077</i> <i>Signerad med: BankID (c907b3ef-f89c-4346-80b4-ea95fd422f17)</i>	IP-ADDRESS 217.211.252.6
Apr 17 2024 08:37AM	Dokumentet har signerats	



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Radiosändaren, org.nr 702001-7401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Radiosändaren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 osäkerhetsfaktor 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Radiosändaren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

