

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Radarvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2016 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Jan Bo Lennart Dahl	Vice ordförande
Börje Tommy Gunnarsson	Ledamot
Göran Olle Karlsson	Ledamot
Maud Lilian Vestvall	Ledamot

Jenny Camilla Svartengren	Suppleant
Anna Kristina Wallin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Margareta Hellberg, Göran Olle Karlsson, Elisabeth Maria Norberg, Pär Tomas Randér, Anna Kristina Wallin, Maud Lilian Vestvall och Ulf Wallner Örnevik.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Pär Tomas Randér	Ordinarie Extern	Retora, Revision o rådgivning
Christina Hellberg	Ordinarie Intern	
Elisabeth Norberg	Suppleant Intern	

### Valberedning

Lott Belfrage	
Anita Börlin	Sammanställande
Rose-Marie Jacobsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

### 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

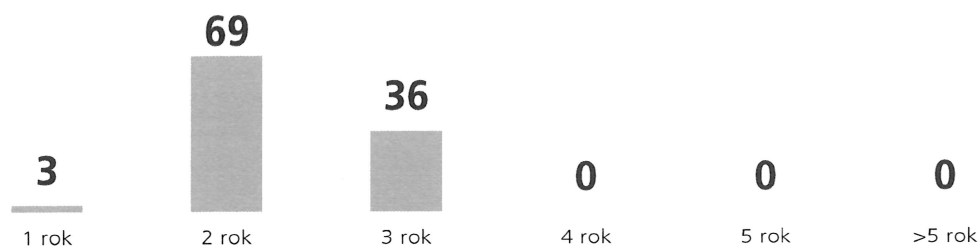
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 091 m<sup>2</sup>, varav 6 953 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 138 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	24 månader
Förråd	16 m <sup>2</sup>	12 månader
Förråd	24 m <sup>2</sup>	24 månader

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt Pergola	2 st Tvättstugor Återvinningsstation

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2020 + vår 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 "blippar" 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
Renovering (relineing) av Spillvatten/avloppsledningar i källarplan	2016	Radarvägen 14-16
Ombyggnad utvändigt av källaringång	2016	Radarvägen 12
Renovering (relining) av spillvatten/avloppsledningar i källarplan	2015	Radarvägen 12
Renovering av utgående avloppsledning	2015	Radarvägen 12
Reparation av takbrunnar med avlopp	2014	Radarvägen 12
Renovering av Tak	2013	Radarvägen 12
Avloppssystem	2012	spolning av avloppsrör och stammar
värmesystem	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, byte elektronik 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, vattenrör
Elstambyte	2006	Nya El-centraler installerade o befintliga UC renoverade, ny inkommande kabel, byte av kabelstammar
Renovering av balkonger	2006	Enhetlig Balkonginglasning
Bergvärme	2005 - 2006	Installation av bergvärmeanläggningar i varje hus

Renovering av yttre källartrappa	2005 - 2006	Omgjutning av trappor Rv 12 och 14
Tvättstuga	2005	Byte av äldre maskinutrustning
Elstambyte	2005 - 2006	Byte av el-stigare m mätarblock, UC lgh, kablar lgh, uppgradering till trefas system
Ventilation	2005 - 2006	Installation av värmeåtervinning, byte av takfläktar
Ventilation	2003	OKV-Besiktning, justering och byte av ventilationsdon i lgh
Grillplatser	2003 - 2005	Pergola
Sophus	2002 - 2003	Återvinningsstation
Brandvarnare	2002 - 2003	Utdelade och monterade
Renovering av yttre källartrappa	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
Byte av dörrar på sophuset	2021	
Tilläggsisolering av vindar	2021	Radarvägen 12 + 14
Renovering och maskinbyte i Tvättstuga	2022	Tidpunkten kan ändras

### 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	Lotrix
Serviceavtal bergvärme	Lafor
EL	Telge Energi
Snöröjning	Alltrac
Sopsortering och återvinningsanläggning med hämtning	Suez
Serviceavtal och jour hissar	Hissgruppen
Kabel-TV	ComHem
Bredbandsuppkoppling	ComHem
Sophämtning	Rangsells (Täby Kommun)
Skadedjursbekämpning	Anticimex

### Övrig information

Föreningen har efter ett beslut på årsstämman börjat att begära en ekonomisk kontroll av nya medlemmar.

Pandemin har påverkat föreningen bl.a. genom att det diskuterade bygget av en egen parkering har stoppats tills möjligheter finnas att kunna samla hela föreningen för information och beslut.

Via föreningens facebookgrupp har några medlemmar påtalat att de vill ha lokaltidningen "Mitt i Täby" efter diskussioner med distributören har en lösning tagits fram och tidningen finns för intresserade medlemmar i entréerna.

Föreningen har skaffat ett avtal med Anticimex gällande skadedjursbekämpning, och fällor för gnagare har placerats ut vid husen.

### Föreningens ekonomi

Arbetet med föreningens långtidsbudget är tätt kopplat till föreningens underhållsplan och har precis som den påverkats av den pågående pandemin.

Arbetet kommer att slutföras under våren 2021.

Föreningen har krav på en tidigare medlem som handläggs av Kronofogdemyndigheten.

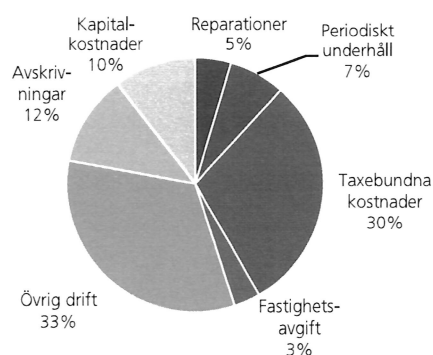
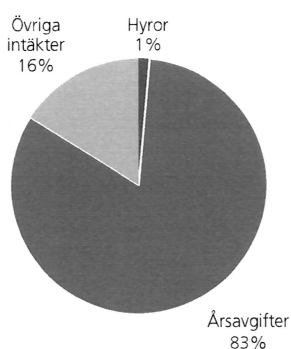
Antalet sena månadsavgifter är konstant högt och styrelsen kommer under våren att diskutera om medlemmar som ofta återkommer i listan över sena avgiftsbetalningar ska informeras om att en uppsägning kan ske.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 382 298</b>	<b>2 779 984</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 205 487	5 160 804
Finansiella intäkter	141	97
Minskning kortfristiga fordringar	4 382	0
	<b>5 210 010</b>	<b>5 160 901</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 662 467	4 764 663
Finansiella kostnader	485 096	472 242
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 984
Minskning av långfristiga skulder	196 808	196 808
Minskning av kortfristiga skulder	123 735	85 890
	<b>4 468 106</b>	<b>5 558 587</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 124 203</b>	<b>2 382 298</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>741 904</b>	<b>-397 686</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	620	620	620	615
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	416	416	415	415
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 564	3 592	3 621	3 649
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	70	60	53
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	79	105	116	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	27	27	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	67	65	73
Soliditet (%)	9	7	9	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	506	-628	-2 284	331
Nettoomsättning (tkr)	5 158	5 161	5 151	5 129

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 953 m<sup>2</sup> bostäder och 138 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	489 432	0	0	489 432
Upplåtelseavgifter	500 743	0	0	500 743
Fond för yttre underhåll	1 026 869	286 000	-880 740	1 621 609
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 017 044</b>	<b>286 000</b>	<b>-880 740</b>	<b>2 611 784</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-104 654	-286 000	252 735	-71 389
Årets resultat	506 065	506 065	628 005	-628 005
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>401 411</b>	<b>220 065</b>	<b>880 740</b>	<b>-699 394</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 418 455</b>	<b>506 065</b>	<b>0</b>	<b>1 912 390</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	506 065
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	181 346
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>401 411</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

335 811
<b>737 222</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 158 368	5 160 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 119	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 205 487</b>	<b>5 160 804</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 146 538	-4 210 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 703	-225 763
Personalkostnader	Not 6	-322 226	-328 578
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 000	-552 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 214 467</b>	<b>-5 316 664</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>991 020</b>	<b>-155 860</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 096	-472 242
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-484 955</b>	<b>-472 145</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>506 065</b>	<b>-628 005</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>506 065</b>	<b>-628 005</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 13	24 596 034	25 148 035
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 596 034</b>	<b>25 148 035</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 596 034</b>	<b>25 148 035</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 321	38 416
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 146 226	2 446 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 175 547</b>	<b>2 485 143</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		91 343	44 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>91 343</b>	<b>44 224</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 266 890</b>	<b>2 529 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 862 924</b>	<b>27 677 402</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		990 175	990 175
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 026 869	1 621 609
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 017 044</b>	<b>2 611 784</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-104 654	-71 389
Årets resultat		506 065	-628 005
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>401 411</b>	<b>-699 394</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 418 455</b>	<b>1 912 390</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 187 650	24 780 490
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 187 650</b>	<b>24 780 490</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 592 840	196 808
Leverantörsskulder		70 426	203 908
Skatteskulder		14 098	8 482
Övriga skulder		106 357	116 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	473 098	458 754
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 256 819</b>	<b>984 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 862 924</b>	<b>27 677 402</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	40 år	40 år
Fasad	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 307 905	4 307 905
Hyror lokaler	57 400	57 342
Hyror förråd	13 704	13 704
Elintäkter	163 365	165 840
Värmeintäkter	616 140	616 140
Öresutjämning	-146	-127
	<b>5 158 368</b>	<b>5 160 804</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	47 119	0
	<b>47 119</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	271 780	238 165
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 993
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 066	10 660
	Snöröjning/sandning	15 563	56 865
	Städning entreprenad	89 875	97 500
	Städning enligt beställning	3 800	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 953	19 823
	Hissbesiktning	3 675	5 563
	Myndighetstillsyn	0	5 150
	Gemensamma utrymmen	4 580	1 732
	Sophantering	31 250	0
	Gård	2 133	5 505
	Serviceavtal	37 044	49 609
	Förbrukningsmateriel	4 764	72 355
	Teleport/hissanläggning	4 442	4 661
	Störningsjour och larm	7 327	2 881
		<b>514 252</b>	<b>574 462</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	0	32 710
	Brf Lägenheter	0	2 613
	Gemensamma utrymmen	877	0
	Tvättstuga	53 905	34 309
	Lås	6 359	2 456
	VVS	9 856	102 608
	Värmeanläggning/undercentral	28 159	0
	Ventilation	0	6 045
	Elinstallationer	26 109	84 916
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 924	0
	Hiss	32 781	96 226
	Mark/gård/utemiljö	3 228	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 210	0
	Vattenskada	8 848	65 422
		<b>210 255</b>	<b>427 305</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Byggnad	34 125	0
	VVS	0	723 271
	Elinstallationer	0	157 470
	Hiss	11 302	0
	Fasad	255 705	0
	Mark/gård/utemiljö	34 679	0
		<b>335 811</b>	<b>880 741</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	421 781	499 825
	Värme	562 890	742 071
	Vatten	181 613	189 649
	Sophämtning/renhållning	243 684	247 230
		<b>1 409 968</b>	<b>1 678 774</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	199 200	191 725
	Kabel-TV	317 474	312 617
	Bredband	235	4 343
		<b>516 909</b>	<b>508 685</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>159 342</b>	<b>140 356</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 146 538</b>	<b>4 210 322</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	4 127	4 974
	Juridiska åtgärder	3 866	38 062
	Inkassering avgift/hyra	2 700	8 175
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 250
	Föreningskostnader	5 484	1 106
	Styrelseomkostnader	0	1 564
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 590
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	140 008	137 880
	Administration	6 175	1 954
	Korttidsinventarier	1 640	0
	Konsultarvode	0	1 968
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 950	7 790
	OBS konto	3 009	0
		<b>193 703</b>	<b>225 763</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	266 400	268 400
	Sociala kostnader	55 826	60 178
		<b>322 226</b>	<b>328 578</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	82 170	82 170
	Förbättringar	469 830	469 830
		<b>552 000</b>	<b>552 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 711 158	37 711 158
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 711 158</b>	<b>37 711 158</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 563 123	-12 011 123
	Årets avskrivningar enligt plan	-552 000	-552 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 115 123</b>	<b>-12 563 123</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 596 034</b>	<b>25 148 035</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 265 000	69 265 000
	Taxeringsvärde mark	59 236 000	59 236 000
		<b>128 501 000</b>	<b>128 501 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	128 000 000	128 000 000
	Lokaler	501 000	501 000
		<b>128 501 000</b>	<b>128 501 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	119 875	119 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>119 875</b>	<b>119 875</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-119 875	-119 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-119 875</b>	<b>-119 875</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	113 366	108 646
	Klientmedel hos SBC	3 032 860	2 338 074
	Inkasso	0	7
		<b>3 146 226</b>	<b>2 446 727</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 621 609	2 835 609
	Reservering enligt stadgar	286 000	286 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-880 740	-1 500 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 026 869</b>	<b>1 621 609</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,640 %	4 462 000	4 510 500	2021-12-01
Handelsbanken	1,940 %	4 550 000	4 600 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,410 %	1 776 740	1 795 948	2021-03-30
Handelsbanken	1,500 %	2 691 750	2 720 850	2022-03-30
Handelsbanken	1,790 %	4 575 000	4 625 000	2022-03-30
Handelsbanken	2,650 %	6 725 000	6 725 000	2021-03-09
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 780 490</b>	<b>24 977 298</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 592 840	-196 808	
		<b>7 187 650</b>	<b>24 780 490</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 661 450 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.

<b>Not 13</b> STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 734 972	30 734 972

<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	47 955	47 939
Avgifter och hyror	425 143	410 815
	<b>473 098</b>	<b>458 754</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En uppdatering av föreningens underhållsplan pågår, arbetet har påverkats och fördröjts av pandemin

En genomgång av föreningens Brandskydd genomförs under våren, i samband med denna kommer brandvarnare att placeras ut i källarutrymmen.

Föreningens cykelrum är till stor del upptagna av ej använda eller trasiga cyklar, därför kommer en cykelstädning att genomföras under våren 2021.

Föreningens pergola kommer att renoveras under 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---


TÄBY den 19/5 2021



Ulf Wallner Örnevik  
Ordförande



Jan Bo Lennart Dahl  
Vice ordförande



Börje Tommy Gunnarsson  
Ledamot



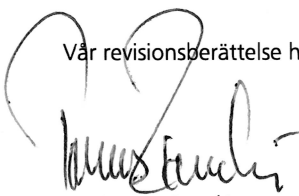
Göran Olle Karlsson  
Ledamot




Maud Lilian Vestvall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

19/5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 2020 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 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 19 maj 2021

  
Tomas Ränder  
Auktoriserad revisor, FAR

  
Christina Hellberg  
Av föreningen vald revisor