



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Radiomasten

769627-3171

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Radiomasten, 769627-3171 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens 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 Mjölkudden 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.

Bostadsrättsföreningen 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	Antal	Yta m ²
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 årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande: förnya markbelysningen inom området, rätning och ommålning av staket för etapp 2, byta sand i sandlådan i lekparken samt utföra löpande besiktningar av fastigheten enligt underhållsplan. Under 2023 har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 8% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 484 kr/m² för bostadslägenhetsyta. Årets avsättning till underhållsfond 321 063 kr överensstämmer med föreningens stadgar.

Styrelsens sammansättning:

Christian Stamblewski	Ordförande
Stefan Olsson	Vice ordförande
Bengt Waara	Sekreterare
Robert Falk	Kassör
Tord Rovio	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Stefan Olsson, Bengt Waara och Tord Rovio.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Borevision med Eeva-Riitta Salminen som huvudansvarig och Anna-Maria Christiansson som suppleant, valda av föreningen.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-29. Vid stämman deltog 8 medlemmar. Extra föreningsstämma behandlade beslut om mandat till styrelsen att uppföra och utplacera fastighetsboxar. Förslaget bifölls.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 710	3 145	2 990	2 907	3 183
Resultat efter fin.poster i tkr	-947	-1 292	-1 227	-1 086	-872
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	484	339	328	328	325
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	183	197	204	162	170
Energikostnad, kr/m2 totalyta	96	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 621	5 867	7 783	7 664	7 945
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	7 621	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,3	1,3	1,3	1,5
Räntekänslighet i %	18,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	186	143	143	111	79
Soliditet i %	70,5	70,8	70,8	69,4	67,9
Sparande, kr/m2 totalyta	132	128	108	111	140

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. **I detta ingår även balkongavgift.**

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 400 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år. Föreningen har även gjort extraamortering under året 1 000 000 kr som registrerats hos bank 2024-01-02.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Snöröjning	Storvikens entreprenad AB
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
VA	Luleå kommun
Datakommunikation	Bahnhof (för laddstolparna)
Fastighetsskötsel	Parkkompaniet

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 82 (84) 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 3 lägenheter överlåtits.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	142 795 000	2 707 976	1 056 424	-5 545 206	-1 292 248
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-01				-1 292 248	1 292 248
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			321 063	-321 063	
Årets resultat					-946 940
Vid årets slut	142 795 000	2 707 976	1 377 487	-7 158 517	-946 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-7 158 517
Årets resultat	-946 940
Totalt att disponera	-8 105 457

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-8 105 457**

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

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på att det är en nybyggd förening med höga avskrivningar. Det negativa resultatet kommer ej att påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen visar ett positivt kassaflöde.

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			
Nettoomsättning	2	3 710 316	3 144 707
Övriga rörelseintäkter		10 255	302
Summa rörelseintäkter		3 720 571	3 145 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 354 936	-1 776 332
Övriga externa kostnader	4	-15 858	-6 283
Personalkostnader	5	-13 142	-13 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 921 620	-1 917 959
Summa rörelsekostnader		-3 305 556	-3 714 466
Rörelseresultat		415 015	-569 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 540	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 364 495	-723 105
Summa finansiella poster		-1 361 955	-722 792
Resultat efter finansiella poster		-946 940	-1 292 249
Resultat före skatt		-946 940	-1 292 249
Årets resultat	9	-946 940	-1 292 248

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,19	192 990 003	194 910 131
Inventarier	11	88 022	-
		<u>193 078 025</u>	<u>194 910 131</u>
Summa anläggningstillgångar		193 078 025	194 910 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	3 716
Övriga fordringar	12	3 395 585	1 745 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	304 139	256 239
		<u>3 699 784</u>	<u>2 005 143</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	384 361
Summa omsättningstillgångar		3 699 784	2 389 504
SUMMA TILLGÅNGAR		196 777 809	197 299 635

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		145 502 976	145 502 976
Yttre underhållsfond	14	1 377 487	1 056 424
		<u>146 880 463</u>	<u>146 559 400</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 158 517	-5 545 206
Årets resultat		-946 940	-1 292 248
		<u>-8 105 457</u>	<u>-6 837 454</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**138 775 006 139 721 946***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	15,19	54 800 000	42 825 000
		<u>54 800 000</u>	<u>42 825 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 600 000	14 175 000
Leverantörsskulder		1 081 280	67 520
Övriga skulder	17	6 562	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	514 961	509 449
		<u>3 202 803</u>	<u>14 752 689</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**196 777 809 197 299 635**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	415 015	-569 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 921 620	1 917 958
	<u>2 336 635</u>	<u>1 348 502</u>
Erhållen ränta	2 540	313
Erlagd ränta	-1 364 806	-723 105
	<u>974 369</u>	<u>625 710</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 050 597	-146 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 021 632	73 699
	<u>945 404</u>	<u>552 857</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-89 514	-260 352
	<u>-89 514</u>	<u>-260 352</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
	<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	255 890	-307 495
Likvida medel vid årets början	1 990 763	2 298 257
Likvida medel vid årets slut	2 246 653	1 990 762
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	384 361
Avräkning HSB Norr ek för	2 246 653	1 606 401
	<u>2 246 653</u>	<u>1 990 762</u>

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.

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet. Föreningen är avgiftsbefriad de 15 första åren från värdeår 2015-2016.

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 omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	3 014 760	2 512 476
Hysesintäkter	70 500	71 642
Intäkter el	40 040	7 987
Intäkter värme	398 380	375 875
Intäkter vatten	170 563	156 835
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 173	12 292
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 900	7 600
	3 710 316	3 144 707
<i>Avgår</i>	3 710 316	3 144 707

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter och carport. Individuell mätning och debitering tillkommer för kall- och varmvatten samt värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	3 003	20 251
Snöröjning och halkbekämpning	213 935	181 042
Reparationer	67 180	228 425
Periodiskt underhåll	-	320 800
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	81 221	85 202
Uppvärmning	477 960	434 183
Vatten	151 600	152 142
Renhållning	106 254	102 419
Förvaltningskostnader	154 126	155 852
Försäkringar	88 053	84 393
Kommunikation och media		
Datakommunikation	11 604	11 623
	1 354 936	1 776 332

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	4 169	-
Kontorsmaterial	-	49
Kundförluster	-	41
Bankkostnader, juridiska åtgärder	8 777	3 414
Bolagsverket, övr kostnader	1 610	1 600
Förenings- och medlemsaktiviteter	1 302	1 179
	15 858	6 283

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 142	3 142
Utbildning	-	750
	13 142	13 892

Medelantal anställda
0 st anställda

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 907 111	1 907 111
Inventarier	1 492	-
Markinventarier	13 017	10 848
	1 921 620	1 917 959

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 540	313
	2 540	313

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 364 495	723 112
Övriga finansiella kostnader	-	-7
	1 364 495	723 105

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-946 940	-1 292 248
Reservering till yttre underhållsfond	-321 063	-320 820
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	320 800
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 268 003	-1 292 268

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

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	190 971 425	190 711 073
-Årets anskaffningar, laddstolpar	-	260 352
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	190 971 425	190 971 425
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 453 513	-9 535 555
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 920 129	-1 917 959
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 373 642	-11 453 514
Bokfört värde byggnader	177 361 297	179 268 407
Bokfört värde markanläggningar	236 486	249 504
Bokfört värde mark	15 392 220	15 392 220
Summa bokfört värde byggnader och mark	192 990 003	194 910 131
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2017):	87 041 000	87 041 000
Taxeringsvärde mark:	19 980 000	19 980 000

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar, fastighetsboxar	89 514	-
	89 514	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 492	-
	-1 492	-
Redovisat värde vid årets slut	88 022	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 925	133 633
Avräkningskonto HSB Norr	2 246 653	1 606 401
Skattekonto	147 007	5 154
Fordran SEB Extra amortering lån	1 000 000	-
	3 395 585	1 745 188

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	77 015	72 657
Intäkt värme sept-dec	149 011	126 875
Intäkt kall- och varmvatten sept-dec	58 758	53 449
Intäkt el sept-dec	12 566	-
Domän hemsida	275	379
Bredband	2 721	2 879
Momsfordran	3 793	-
	304 139	256 239

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 056 424	1 056 404
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	321 063	320 820
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-320 800
Fondbehållning vid årets slut	1 377 487	1 056 424

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SEB	2023-12-28	3,90	-	13 575 000
SEB	2025-02-28	1,03	30 000 000	30 000 000
SEB	2025-12-28	3,49	13 575 000	-
SEB	2026-12-28	3,99	12 825 000	13 425 000
Totala skulder på bokslutsdagen			56 400 000	57 000 000
Nästa års amortering*			-1 600 000	-600 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 400 000	-2 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			52 400 000	54 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			56 400 000	57 000 000
Avgår kortfristig del			-1 600 000	-14 175 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			54 800 000	42 825 000

*Föreningen har extra amorterat 1 000 000kr 28/12-23, registrerat hos bank 2/1-24.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 600 000	600 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	13 575 000
	1 600 000	14 175 000

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 000	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 142	-
Påminnelseavgifter	420	720
	6 562	720

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
Räntor	7 191	7 502
Förutbetalda avgifter/hyror	275 023	283 380
Revisor	15 000	15 000
El	12 977	14 583
Fjärrvärme	80 193	73 342
Snöröjning	111 435	102 500
	514 961	509 449

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Christian Stamblewski

Stefan Olsson

Bengt Waara

Robert Falk

Tord Rovio

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

BoRevision AB
Eeva-Riitta Salminen
Av föreningen vald 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 , org.nr. 769627-3171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Radiomasten för räkenskapsåret 2023.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Radiomasten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Radiomasten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN STAMBLEWSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:20:33



BENGT WAARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:56:51



STEFAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:59:20



TORD ROVIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:52:51



ROBERT FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:33:20



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:45:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Radiomasten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:43:20

