

Bostadsrättsföreningen
Radarvägen

Årsredovisning 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- Förvaltningsberättelse	1-7
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10-11
- Kassaflödesanalys	12
- Noter	13
- Underskrifter	16



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Radarvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

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 kassaflödesanalys.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2073.
- 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 under förändringar i eget kapital.
- 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 att höjas eftersom balkongrenovering och värmepumpsbyten innebär stora kostnader, som inte enbart kan täckas med nya lån.

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 1963-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-02 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Ulf Wallner Örnevik	Ordförande
Bo Dahl	Ledamot
Maria Elisabeth Svärd	Ledamot
Maud Lilian Westvall	Ledamot
Jenny Camilla Svartengren	Ledamot

Anna Kristina Wallin	Suppleant
Jenny Kristina Jonsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Örnevik, Camilla Svartengren, Lilian Westvall och Anna-Stina Wallin

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Tomas Randér	Ordinarie Extern
Lars Ivar Hedlund	Ordinarie Intern
Emil Stefan George Göranson	Suppleant Intern

Valberedning

Andreas Tranell	Sammanställande
Lott Belfrage	
Rose-Marie Jacobsson	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KABINEN 3	1960	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners hos Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ett gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.

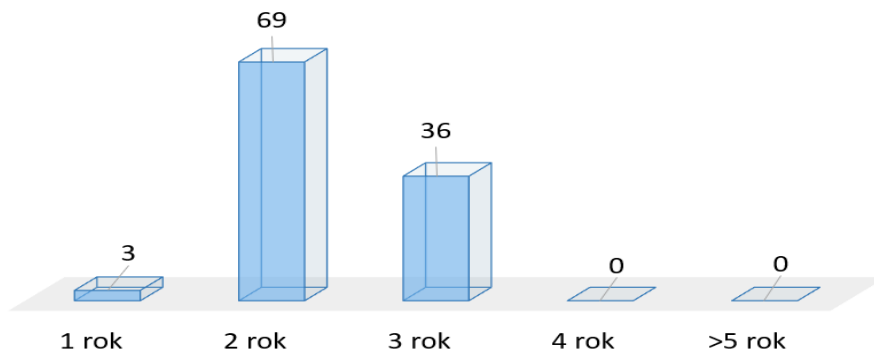
Värdeåret är 1972.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	99 m ²	24 månader
Förråd	10 m ²	12 månader
Förråd	24 m ²	24 månader

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	2 st
Hushållsnära återvinningsstation	
Pergola	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av yttertak	2023	Radarvägen 16
Maskinbyte i tvättstuga	2022	Tvättstuga 2
Renovering av trapphus	2022	
Byte av dörrar på sophuset	2022	
Ventilation	2022	OKV-Besiktning, justering av ventilations don
Maskinbyte i tvättstuga	2022	Tvättstuga 2
Byte av lägenhets elmätare	2022	
Renovering av dörrar i tvättstuga	2021	Tvättstuga
Omläggning av uteplats	2021-2022	Pergola med planteringar
Renovering och maskinbyte i Tvättstuga	2021	Tvättstuga 1
Brandvarnare	2021	Montage i källarplan
Spolning av avloppsledningar	2021	Radarvägen 12-16
Renovering av dörrar till städskrubbar	2021	Radarvägen 12-16
Tvätt av Fasader	2020	Radarvägen 12-16
Byte av Radiatorer	2019	Radarvägen 12
Byte av källarbelysning	2019	Radarvägen 12 -16

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 entréer	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
Ombyggnad utvändigt av källaringång	2016	Radarvägen 12
Renovering (relineing) av Spillvatten/avloppsledningar i källarplan	2016	Radarvägen 14-16
Spolning av avloppsledningar	2016	Radarvägen 12-16
Renovering (relineing) 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 radiatorermostater 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
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
Rörstambyte	2006	Köksavlopp i 2 hus klädda med proline fram till rörstam
Elstambyte	2005-2006	Byte av el-stigare m mätarblock, UC lgh, kablar lgh,uppgradering till trefas system
Bergvärme	2005-2006	Installation av bergvärmeanläggningar i varje hus
Renovering av yttre källartrappa	2005-2006	Omgjutning av trappor Rv 12 och14
Ventilation	2005-2006	Installation av värmeåtervinning, byte av takfläktar

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2005	Byte av äldre maskinutrustning
Grillplatser	2003-2005	Pergola
Ventilation	2003	OKV-Besiktning, justering och byte av ventilationsdon i lgh
Sophus	2002-2003	Återvinningsstation
Brandvarnare	2002-2003	Utdelade och monterade
Renovering av yttre källar trappa	2002	Omgjutning av trappan Rv 16
Tvättstuga	2001	Totalrenovering av lokaler, delar av maskinutrustningen
Fönster	1998	Fönster och balkongdörrar bytta, karmar renoverade

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tilläggsisolering av vindar	2025	Tidpunkt kan ändras
Byte av Bergvärmepumpar	2025	Beräknad start maj/juni

Kommande större underhåll	Beräknad kostnad
Byte av balkonger på sydsidan	6 000 000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	Kommentar
Ekonomisk förvaltning	A68 Redovisning AB	t.o.m. 2024-12-31
Lägenhetsförteckning	A68 Redovisning AB	t.o.m. 2024-12-31
Fastighets skötsel	ROFAS	t.o.m. 2024-12-31
Fastighets jour	ROFAS	t.o.m. 2024-12-31
Städning	KEAB	
Serviceavtal bergvärme	Lafor	
EL	Skellefte EL	
Elnät	Ellevio AB	
Snöröjning	Alltrac	t.o.m. 2024-12-31
Sopsortering och återvinningsanläggning med hämtning	Pre Zero	
Serviceavtal och jour hissar	Hissgruppen	t.o.m. 2025-01-27
Kabel-TV	Tele2	
Bredbandsuppkoppling	Tele2	
Sophämtning	Verdis (Täby Kommun)	
Skadedjursbekämpning	Anticimex	
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners hos Folksam	
Serviceavtal porttelefoner	Ytronic	
Serviceavtal bokningssystem	Ytronic	
Brandskyddsservice	Brandsäkra Norden	
Periodisk trädgårdsskötsel	Trädgårdsstruktur	
Periodisk städning av sophus	Specialrengöringar Sverige AB	

Övrig information

- Styrelsen arbetar förutom med ny underhållsplan, långtidbudet, ett förslag på en egen parkering för föreningen, byte av bergvärmeanläggningen och renovering av 36 balkonger i söderläge.
- Nabo tar över ekonomisk förvaltning efter A68 från 2025-01-01.
- Styrelsen presenterade på ordinarie stämma 2023 ett förslag till nya föreningsstadgar, vilket godkändes av stämman. Styrelsen avser nu att lägga fram förslaget med nya stadgar för slutgiltigt ställningstagande till ordinarie årsstämma 2025.
- Föreningen har egen återvinningsstation för hushållsnära förpacknings återvinning, matavfalls sortering, restavfall och grovsopor.
- Bygget av den av årsstämman beslutade parkeringen har med hänsyn till det allmänna ekonomiska läget skjutits på framtiden.
- JR Förvaltnings AB Mark & Fastighetsskötsel tar över fastighetsskötseln från 2025-01-01.
- Styrelsen ska efter önskemål från föreningsstämman redovisa fördelningen mellan fasta arvoden (inklusive styrelsemöten), andra typer av möten och arbetad tid, i redovisningen ingår också internrevisor och valberedning. Fasta arvoden: 68 475 SEK (22,6 %), andra typer av möten 118 307 SEK (39 %), arbetad tid 116 568 SEK (38,4 %).

Föreningens ekonomi

- Arbete med uppdatering av underhållsplan och långtidsbudget pågår kontinuerligt.
- Föreningens lån har omsatts under året med något längre bindningstider till moderata räntekostnader.
- De ökade räntorna tillsammans med den ökade inflationen har påverkat föreningens utgifter då både räntor och leverantörers kostnader har ökat.
- För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2024 en ny långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028, en ny långtidsbudget kommer under 2025 att upprättas i samråd med Nabo.
- Föreningen har genomfört en besiktning av balkonger och kunnat konstatera att planeringen inför en framtida renovering måste inledas.
- Föreningens ekonomi har också påverkats av de kraftigt stigande elpriserna som inte omedelbart kompenseras genom höjda elavgifter. Enligt styrelsens beslut höjdes också årsavgifterna med 20 % från 2024-04-01 för att stärka föreningens ekonomi.
- De höjda avgifterna har medfört att föreningens ekonomi har förbättrats men samtidigt har problem med värmeanläggningen i Radarvägen 12 påvisat att ett byte av värme- och varmvattenanläggningarna måste genomföras.
- Under 2024 har inga större underhållsarbeten utförts.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 630 kr per bostadslägenhet för år 2024. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen bytte fastighetsförsäkring från 1/6–2024 ny försäkringsgivare är Folksam via Söderberg & Partners. I den nya fastighetsförsäkringen ingår ett gemensamt Bostadsrättstillägg.
- Föreningen har tecknat nya avtal med under 2024 med:
 - Brandsäkra Norden brandskyddsservice.
 - Trädgårdsstruktur periodisk trädgårdsskötsel
 - Specialrengöringar Sverige periodisk städning av sophuset
- Föreningen har under 2024 sagt upp avtalen för fastighetsskötsel med ROFAS och hisservice med Hissgruppen och en upphandling har genomförts.
- Föreningen har efter långvariga problem med varmvattenförsörjningen i Radarvägen 12 beslutat att värmepumpsanläggningarna i föreningen fastighet måste bytas.
- Föreningen beslutade efter problem med årsbokslutet för 2023 att säga upp avtalet med A68 om ekonomisk förvaltning från 2025-01-01.

Väsentliga händelser efter årets slut

- Från 2025-01-01 har föreningen bytt Ekonomisk förvaltare till Nabo.
- Från 2025-01-01 har föreningen bytt fastighetsskötare till JR Förvaltnings AB Mark & Fastighetsskötsel
- Från 2025-01-27 har föreningen bytt entreprenör för skötseln av föreningens hissar till Elevate Stockholm AB
- Överföringen av den ekonomiska förvaltningen från A68 till Nabo har fungerat utan större problem, mindre problem med aviseringar har förekommit beroende på kommunikationsmissar och nya arbetssätt.
- Det har framkommit i samband med överföringen av lägenhetsregistret att vissa uppgifter saknas och detta kan spåras tillbaka till 2008 när föreningens lägenhetsregister överfördes från Norrorts Boservice till SBC.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	6 420	5 909	5 476	5 158
Resultat efter finansiella poster	466	-709	-1 250	-2
Soliditet %	4	2	4	9
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	747	669	618	618
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	257	325	330	230
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 377	3 412	3 444	3 467
Sparande (kr) per kvadratmeter	151	70	15	78
Räntekänslighet %	4,52	5,1	5,58	5,61
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82,46	75,17	79,49	84,65

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	990 175	1 549 058	-1 372 220	-708 939
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-708 939	708 939
Fond för yttre underhåll		171 612	-171 612	
Årets resultat				466 485
Belopp vid årets utgång	990 175	1 720 670	-2 252 772	466 485

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 252 772
Årets resultat	466 485
Summa	-1 786 287

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	286 000
Balanseras i ny räkning	-2 072 287
Summa	-1 786 287

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 419 843	5 908 863
Övriga rörelseintäkter		3 900	397 655
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 423 743	6 306 518
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-3 914 768	-4 915 623
Övriga externa kostnader	3	-320 694	-366 284
Personalkostnader	4, 5	-357 800	-372 226
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-552 000	-552 000
Summa rörelsekostnader		-5 145 262	-6 206 133
Rörelseresultat		1 278 481	100 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 237	48 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 233	-857 964
Summa finansiella poster		-811 996	-809 324
Resultat efter finansiella poster		466 485	-708 939
Resultat före skatt		466 485	-708 939
Årets resultat		466 485	-708 939

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 388 033	22 940 033
Summa materiella anläggningstillgångar		22 388 033	22 940 033
Summa anläggningstillgångar		22 388 033	22 940 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	161 330	189 884
Övriga fordringar		36 696	349 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 516	91 469
Summa kortfristiga fordringar		271 542	630 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 680 052	2 334 677
Summa kassa och bank		2 680 052	2 334 677
Summa omsättningstillgångar		2 951 594	2 965 196
SUMMA TILLGÅNGAR		25 339 627	25 905 229

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		990 175	990 175
Fond för yttre underhåll		1 720 670	1 549 058
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 710 845</i>	<i>2 539 233</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 252 772	-1 372 220
Årets resultat		466 485	-708 939
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 786 287</i>	<i>-2 081 159</i>
Summa eget kapital		924 558	458 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 900 570	17 467 670
Summa långfristiga skulder		12 900 570	17 467 670
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	11 045 000	6 725 000
Förskott från medlemmar		0	8 990
Leverantörsskulder		326 153	606 644
Skatteskulder		18 037	13 609
Övriga skulder		100 910	30 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 399	595 024
Summa kortfristiga skulder		11 514 499	7 979 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	25 339 627	25 905 229

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 278 481	100 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	552 000	552 000
Erhållen ränta	67 237	48 640
Erlagd ränta	-879 233	-857 964
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 018 485</i>	<i>-156 939</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	358 975	-438 571
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-784 985	164 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	592 475	-431 099
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-247 100	-226 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 100	-226 704
Årets kassaflöde	345 375	-657 803
Likvida medel vid årets början	2 334 677	2 992 480
Likvida medel vid årets slut	2 680 052	2 334 677

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

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

	År
Byggnader	67
Fastighetsförbättringar	67
Värmeanläggning	20
Soprum/sophus	38

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
	Årsavgifter	5 225 558	4 668 971
	Hyrer lokaler	57 924	57 924
	Hyrer förråd	13 704	13 704
	Elintäkter	506 450	553 931
	Värmeintäkter	616 212	614 334
	Öresutjämning	-5	-1
	Summa	6 419 843	5 908 863

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2024	2023
	Fastighetsskötsel	388 846	500 542
	Snöröjning och sandning	43 750	44 931
	Städning enligt avtal	120 602	95 808
	Mattvätt/Hyrmattor	0	7 168
	Fastighetsservice	13 125	27 862
	Underhåll av hissar	113 886	49 511
	Gemensamma utrymmen	275 986	38 939
	Låssystem och porttelefon	27 174	8 654
	Tele/TV/fiber	326 472	324 874
	Tak	0	575 193
	Tvättstuga	0	54 063
	Reparationer	22 545	197 477
	Underhåll	30 795	81 101
	El- och nätavgifter	782 657	1 003 197
	Uppvärmning	782 658	1 003 197
	Vatten och avlopp	256 859	295 959
	Avfallshantering	320 728	301 549
	Fastighetsförsäkringar	175 607	128 057
	Fastighetsskatt	181 970	177 542
	Brandskydd	51 109	0
	Summa	3 914 769	4 915 624

Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	18 534	27 611
	Programvaror	42 634	45 544
	Tele- och datakommunikation	0	3 434
	Självrisker vid skada	0	5 000
	Ersättning till revisorer	36 047	28 400
	Förvaltningsarvode	198 191	215 964
	Konsultarvoden	0	29 077
	Övriga externa kostnader	25 287	11 254
	Summa	320 693	366 284

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2024	2023
	Styrelsearvoden	303 350	322 700
	Sociala avgifter	54 355	47 264
	Övriga personalkostnader	95	2 262
	Summa	357 800	372 226

Not 5	STYRELSEARVODEN	2024	2023
	Fasta arvoden (22,6 %)	68 475	72 843
	Andra typer av möten (39 %)	118 307	125 853
	Arbetad tid (38,4 %)	116 568	124 004
	Summa	303 350	322 700

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2024	2023
	Avskrivningar på byggnader	82 170	82 170
	Avskrivning på fastighetsförbättringar	469 830	469 830
	Summa	552 000	552 000

Not 7	BYGGNADER OCH FASTIGHETSFÖRBÄTTRING	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 711 158	37 711 158
	Utgående anskaffningsvärden	37 711 158	37 711 158
	Ingående avskrivningar	-14 771 125	-14 219 124
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-552 000	-552 000
	Utgående avskrivningar	-15 323 125	-14 771 124
	Redovisat värde	22 388 033	22 940 034

Not 8	KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
	Hyses- och avgiftsfordringar	28 004	29 167
	El fordringar	133 326	134 520
	Andra kundfordringar	0	26 197
	Skattekonto	36 697	349 164
	Förutbetalda försäkringspremier	48 079	91 469
	Övriga förutbetalda kostnader	25 437	0
	Summa	271 543	630 517

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2024-12-31	2023-12-31
	SHB lån nr 176780 Räntesats 3,7% Villkorsändringsdag 250311	6 725 000	6 725 000
	SHB lån nr 457545 Räntesats 2,46% Villkorsändringsdag 270330	4 375 000	4 425 000
	SHB lån nr 457547 Räntesats 2,46% Villkorsändringsdag 270330	2 575 350	2 604 450
	SHB lån nr 538387 Räntesats 3,73% Villkorsändringsdag 251201	4 320 000	4 380 000
	SHB lån nr 538395 Räntesats 3,66% Villkorsändringsdag 271201	4 311 500	4 359 500
	SHB lån nr 578762 Räntesats 3,84% Villkorsändringsdag 260330	1 638 720	1 698 720
	Summa skulder till kreditinstitut	23 945 570	24 192 670
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 045 000	-6 725 000
	Långfristig del av skulder till kreditinstitut	12 900 570	17 467 670

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
	Företagsinteckningar	30 734 972	30 734 972

UNDERSKRIFTER

Täby enligt digital signatur

Ulf Wallner Örnevik
Styrelseordförande

Jan Bo Lennart Dahl
Styrelseledamot

Maud Lilian Westvall
Styrelseledamot

Maria Elisabeth Svärd
Styrelseledamot

Jenny Camilla Svartengren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Pär Tomas Randér
Auktoriserad revisor

Lars Ivar Hedlund
Internrevisor

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Lars Ivar Hedlund
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN BO LENNART DAHL

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Radarvägen

Serienummer: 670c69955fd36c[...]40eb73cb25e50

IP: 194.218.xxx.xxx

2025-04-30 11:04:10 UTC



ULF ÖRNEVIK

Styrelseordförande

På uppdrag av: Brf Radarvägen

Serienummer: 792a1b6dec0e6[...]50a27c2f1fa4d

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-30 11:52:37 UTC



Maud Lilian Vestvall

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Radarvägen

Serienummer: 187771e38c32d2[...]1df55cd605aaf

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-30 17:48:17 UTC



CAMILLA SVARTENGREN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Radarvägen

Serienummer: 34d31167618a18[...]d95adf69e5248

IP: 185.91.xxx.xxx

2025-05-05 16:28:35 UTC



MARIA SVÄRD

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Radarvägen

Serienummer: a48d52fd5b8020[...]f8ef2cbf0ab73

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-05-13 09:23:29 UTC



LARS-IVAR HEDLUND

Internrevisor

På uppdrag av: Brf Radarvägen

Serienummer: 7c1b8d4fec29be[...]8f89759ccd057

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-05-13 11:44:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Radarvägen

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-13 12:54:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.