



Välkommen till årsredovisningen för Brf Antennen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 35:1	1941	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet har skrivits om 2023 och gäller fram t.o.m. 2033. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2053.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952-1954 och består av 16 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 8 653 kvm och 51 förråd om 756 kvm. Byggnadernas totalyta är 9409 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Pettersson	Ordförande
Eva Anita Niklasson	Sekreterare
Magnus Jansson	Vice ordförande
Jonas Jangrell	Suppelant
Göran Leierth	Styrelseledamot
Ismo Kolari	Styrelseledamot
Ahmed Farah	Suppleant
Marco Cicola	Suppleant

Valberedning

Johan Eckebrant
Roger Olausson
Anna-Clara Wallén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening ledamöterna

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. UH-planen från 2021 är ännu aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av fyra tvättmaskiner
- 2022** ● Justering av kansten - Slutfört
- 2021** ● Byte av portar varmgarage - Slutfört
Anticimex monterat "rättgiltjotiner" i fem av våra avloppsrör, löpande skötsel och rapportering - Pågående
Garantiåtaganden av Systemputs avseende avluftare på kallvindar samt diverse kvarstående gjutjärnrör som ej åtgärdats jämte filmning av kvarstående rör i 2:ors kök - Pågående
- 2020** ● Dränering av två hus mot gatan - Slutfört
Diverse fönster och dörrar har renoverats eller bytts ut beroende på behov - Löpande
Balkonginfästningarna har fogats om för att förhindra problem med vatteninträngning - Slutfört
- 2019-2020** ● Byte av utomhusarmaturer - Slutfört
- 2019** ● Målning av tvättstugor - Slutfört
- 2018** ● OVK - Slutfört
Stambyte och badrumsrenovering - Slutbesiktigat och slutbetalt
- 2017-2018** ● Återställning efter brand 47A-B - Slutbesiktigat
- 2017** ● Översyn utomhusytor/ lekplatser - Slutfört
Stambyte och badrumsrenovering utföres på hus 31-24 - Slutfört
- 2016** ● Stambyte och badrumsrenovering, hus 36-32 - Slutfört

- 2016 ● Dränering av hus 24 och 28 - Slutfört
- 2015-2016 ● Byte av skadade brunnar med mindre reparation av asfaltytor. - Slutfört
- 2015 ● Byte av befintliga externa trädörrar till dito av stål - Slutfört
Montering av brytskydd på återstoden av externa aluminiumdörrar - Slutfört
- 2014 ● Byte samt injustering av termostater på radiatorer - Slutfört

Planerade underhåll

- 2024-2026 ● Takbyte, fasadrenovering, balkongrenovering
- 2024 ● Införande "gemensam el" (IMD)SBC

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsytor, buskar och träd	LPI Mark & Trädgrd
Fastighetsskötsel	Esplanad
LPE	Vårsopning
Avtalsstädning	Kinga Städ AB
Projektledning renovering och takbyte	Afry
Snöskottning	Assistamus

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ett externt sparkonto.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har sedan flera år en långsiktig ekonomisk plan som följer underhållsplan. Det kommer enligt plan tillfälligt att uppstå ett lånebehov under renoveringsperioden 2024-2026. Styrelsen har vid förhandskontakt med bank fått preliminärt godkännande för att kunna ta ytterligare ett lån när behov finnes.

Man kan samtidigt konstatera att givet det ekonomiska läget i Sverige kommer det att vara en utmaning att hantera finansieringen av de nödvändiga arbeten som måste utföras. Var kommer röntnivåerna att hamna långsiktigt? Styrelsen har tagit höjd för räntor på över 5% i ett av de scenarior som finns i den långsiktiga ekonomiska planen. Oavsett så kommer Brf Antennens finanskostnader att ligga på betydligt högre nivåer än tidigare under överskådlig framtid. Antingen pga höga räntekostnader eller pga höjda amorteringsnivåer (dels för att få ner räntekostnader, men även skapa låneutrymme inför större arbeten om 15-20 år).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Omfattande planeringsarbete inför renoveringsarbeten 2024-2026 har utförts. Efter en noggran genomgång av offerter beslutade sig styrelsen för att sluta avtal med Afry som projektledare av dessa arbeten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 089 958	9 790 751	9 526 436	9 288 117
Resultat efter fin. poster	2 285 457	3 127 321	2 414 159	2 043 394
Soliditet (%)	18	16	12	99
Yttre fond	6 945 757	4 466 006	5 208 258	3 764 699
Taxeringsvärde	192 847 000	192 847 000	161 822 000	161 822 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 088	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 284	7 374	7 464	7 547
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 699	6 782	6 994	7 072
Sparande per kvm totalyta, kr	369	461	464	331
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	18	18	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	92	103	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	37	38	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	148	159	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,47	1,34	-	-
Räntekänslighet (%)	6,70	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 765 002	-	-	7 765 002
Fond, yttre underhåll	4 466 006	-317 479	2 797 230	6 945 757
Balanserat resultat	-2 807 855	3 444 800	-2 797 230	-2 160 286
Årets resultat	3 127 321	-3 127 321	2 285 457	2 285 457
Eget kapital	12 550 473	0	2 285 457	14 835 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	636 944
Årets resultat	2 285 457
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 797 230
Totalt	125 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	429 293
Balanseras i ny räkning	554 464

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 089 958	9 790 751
Övriga rörelseintäkter	3	44 653	78 453
Summa rörelseintäkter		10 134 611	9 869 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 428 372	-4 271 288
Övriga externa kostnader	9	-982 086	-589 222
Personalkostnader	10	-243 892	-215 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-757 068	-890 310
Summa rörelsekostnader		-7 411 418	-5 966 771
RÖRELSERESULTAT		2 723 193	3 902 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		496 601	83 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-934 337	-858 361
Summa finansiella poster		-437 736	-775 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 285 457	3 127 321
ÅRETS RESULTAT		2 285 457	3 127 321

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	58 003 392	58 760 460
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 003 392	58 760 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	5 543
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	5 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 003 392	58 766 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 148	63 496
Övriga fordringar	15	4 699 386	2 636 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	592 640	444 603
Summa kortfristiga fordringar		5 361 174	3 144 865
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 627 486	16 492 411
Summa kassa och bank		16 627 486	16 492 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 988 660	19 637 275
SUMMA TILLGÅNGAR		79 992 052	78 403 278

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 765 002	7 765 002
Fond för yttre underhåll		6 945 757	4 466 006
Summa bundet eget kapital		14 710 759	12 231 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 160 286	-2 807 855
Årets resultat		2 285 457	3 127 321
Summa fritt eget kapital		125 171	319 465
SUMMA EGET KAPITAL		14 835 930	12 550 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 904 174	53 964 175
Summa långfristiga skulder		37 904 174	53 964 175
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	17, 19	150 852	161 460
Skulder till kreditinstitut		25 125 797	9 843 797
Leverantörsskulder		537 123	540 375
Skatteskulder		19 336	10 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 418 840	1 332 832
Summa kortfristiga skulder		27 251 948	11 888 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 992 052	78 403 278

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 723 193	3 902 433
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	757 068	890 310
	3 480 261	4 792 743
Erhållen ränta	154 901	83 249
Erlagd ränta	-938 718	-859 550
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 696 444	4 016 442
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	174 633	-177 891
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 699	187 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 956 776	4 026 200
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	5 543	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 543	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-778 001	-778 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-778 001	-778 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 184 318	3 248 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 977 772	15 729 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	21 162 090	18 977 772

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Antennen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 259 624	8 018 911
Hysesintäkter lokaler	138 411	135 876
Hysesintäkter garage	384 590	370 748
Hysesintäkter p-plats	96 468	93 180
Bredband	157 200	157 200
El	0	-2 775
Uppvärmning	997 500	997 500
Administration	388	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	11 298	19 562
Överlåtelseavgift	18 172	0
Andrahandsuthyrning	1 913	403
Vidarefakturerade kostnader	24 100	0
Öres- och kronutjämning	-6	148
Summa	10 089 958	9 790 751

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	24 488
Övriga intäkter	9 439	6 894
Försäkringsersättning	23 185	35 029
Återbäring försäkringsbolag	12 029	12 042
Summa	44 653	78 453

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	201 552	258 396
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 253	29 948
Fastighetsskötsel gård enl avtal	216 705	139 886
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 513	53 229
Larm och bevakning	0	375
Städning enligt avtal	117 048	127 441
Brandskydd	11 544	3 660
Myndighetstillsyn	27 491	4 053
Gårdkostnader	4 271	3 093
Gemensamma utrymmen	0	5 445
Snöröjning/sandning	65 547	32 118
Serviceavtal	52 334	47 094
Fordon	1 043	1 240
Förbrukningsmaterial	15 606	4 068
Summa	741 905	710 045

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 416	0
Tvättstuga	47 362	96 383
Trapphus/port/entr	5 153	60 235
Källarutrymmen	0	3 521
Dörrar och lås/porttele	23 885	3 513
VVS	92 148	111 214
Ventilation	5 264	5 531
Elinstallationer	4 846	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	950
Fasader	3 392	0
Fönster	0	38 680
Balkonger/altaner	31 843	2 797
Mark/gård/utemiljö	0	5 770
Garage/parkering	0	2 305
Vattenskada	0	116 936
Skador/klotter/skadegörelse	197 185	163 128
Summa	415 493	610 963

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	606	0
Tvättstuga	174 999	140 656
Gemensamma utrymmen	43 094	60 813
Tak	210 594	0
Fönster	0	43 572
Balkonger/altaner	0	13 063
Mark/gård/utemiljö	0	59 375
Summa	429 293	317 479

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	179 416	171 620
Uppvärmning	953 125	865 544
Vatten	413 970	351 788
Sophämtning/renhållning	113 592	120 596
Grovsopor	5 942	5 901
Summa	1 666 045	1 515 449

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	120 795	110 974
Fordonsförsäkring	1 239	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	317 026	102 834
Tomträttsavgäld	1 165 800	349 620
Kabel-TV	316 660	316 465
Bredband	7 488	0
Fastighetsskatt	246 628	237 459
Summa	2 175 636	1 117 352

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	6 907	5 315
Tele- och datakommunikation	11 029	2 640
Juridiska åtgärder	85 938	44 860
Inkassokostnader	0	509
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	24 488	121
Övriga förluster	0	1 302
Revisionsarvoden extern revisor	24 125	22 875
Styrelseomkostnader	1 013	0
Fritids och trivselkostnader	1 711	3 094
Föreningskostnader	11 403	1 750
Förvaltningsarvode enl avtal	355 076	386 054
Överlåtelsekostnad	18 381	0
Pantsättningskostnad	9 455	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	13 125
Administration	15 481	41 807
Konsultkostnader	399 800	55 692
Bostadsrätterna Sverige	17 280	8 510
OBS-konto	0	1 568
Summa	982 086	589 222

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	130 000	85 960
Övriga arvoden	73 096	86 595
Arbetsgivaravgifter	40 796	43 396
Summa	243 892	215 951

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	934 337	858 361
Summa	934 337	858 361

NOT 12, BYGGNADER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 707 017	75 707 017
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 707 017	75 707 017
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 946 557	-16 056 247
Årets avskrivning	-893 340	-890 310
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 839 897	-16 946 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 867 120	58 760 460
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 487 000	116 487 000
Taxeringsvärde mark	76 360 000	76 360 000
Summa	192 847 000	192 847 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	554 809	554 809
Utgående anskaffningsvärde	554 809	554 809
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-554 809	-554 809
Utgående avskrivning	-554 809	-554 809
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats	0	543
Insats Bostadsrätterna	0	5 000
Summa	0	5 543

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	164 782	151 404
Klientmedel	0	1 431 999
Transaktionskonto	3 466 430	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 362
Summa	4 699 386	2 636 765

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	25 558	244 674
Förutbet försäkr premier	144 943	120 795
Förutbet kabel-TV	80 439	79 134
Upplupna ränteintäkter	341 700	0
Summa	592 640	444 603

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2027-06-23	1,06 %	17 034 248	17 034 248
Swedbank	2028-11-24	2,23 %	8 971 266	9 171 266
SBAB	2025-08-15	0,81 %	2 074 075	2 134 075
SBAB	2025-08-14	0,81 %	2 227 015	2 427 015
Swedbank	2026-12-22	1,95 %	8 257 570	8 457 570
Swedbank	2024-02-28	4,54 %	9 065 797	9 103 797
SBAB	2024-05-15	0,62 %	15 400 000	15 480 000
Summa			63 029 971	63 807 971
Varav kortfristig del			25 125 797	9 843 797

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 139 971 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	16 888	17 099
Uppl kostnad Värme	144 066	143 046
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	22 000
Uppl kostn räntor	123 181	127 562
Uppl kostn vatten	35 102	32 467
Uppl kostnad Sophämtning	7 526	7 524
Uppl kostnad arvoden	137 671	111 160
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 117	34 500
Förutbet hyror/avgifter	900 289	837 474
Summa	1 418 840	1 332 832

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 499 000	68 499 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Alla avgifter och hyror (bostad inklusive värmstillägg, parkering/garage och övriga lokaler) höjs med 8% 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Eva Anita Niklasson
Sekreterare

Göran Leierth
Styrelseledamot

Ismo Kolari
Styrelseledamot

Klas Pettersson
Ordförande

Magnus Jansson
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 12:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 08:50

DOCUMENT ID:

HkbyTtFlm0

ENVELOPE ID:

S1AnFYgXA-HkbyTtFlm0

DOCUMENT NAME:

Brf Antennen, 757201-7684 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KLAS PETTERSSON klas.pettersson@outlook.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:03 14.05.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/02) IP: 93.94.208.155
2. Eva Anita Niklasson anita.niklasson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:10 14.05.2024 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/03) IP: 83.249.123.116
3. GÖRAN LEIERTH goran.leierth@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:32 14.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/08) IP: 83.249.123.102
4. ISMO KOLARI ismo.kolari@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:08 14.05.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/21) IP: 83.249.123.159
5. MAGNUS JANSSON 0735694343@teliamail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:58 14.05.2024 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/28) IP: 104.28.45.52
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 12:14 14.05.2024 12:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Antennen, org. nr 757201-7684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Antennen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Antennen för år 2023 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 12:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 08:50

DOCUMENT ID:

Hkk6YKgmA

ENVELOPE ID:

BkxRntYIQA-Hkk6YKgmA

DOCUMENT NAME:

RB Antennen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	Signed	14.05.2024 12:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15)
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	14.05.2024 12:14	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed