



Välkommen till årsredovisningen för Brf Antennen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 35:1	1941	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2033. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2053.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 9409 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Pettersson	Ordförande
Ahmed Farah	Sekreterare
Magnus Janson	Vice ordförande
Göran Leiерth	Styrelseledamot
Ismo Kolari	Styrelseledamot
Marco Cicola	Suppleant
Pelin In	Suppleant
Ylva Bergsten Wanders	Suppleant

Valberedning

Johan Eckebrant (sammanställande)
Roger Olausson
Anna-Clara Wallén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Laila Pedersen Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Byte samt injustering av termostater på radiatorer - Slutfört
- 2015 ● Montering av brytskydd på återstoden av externa aluminiumdörrar - Slutfört
Byte av befintliga externa trädörrar till dito av stål - Slutfört
- 2015-2016 ● Byte av skadade brunnar med mindre reparation av asfaltytor. - Slutfört
- 2016 ● Stambyte och badrumsrenovering, hus 36-32 - Slutfört
Dränering av hus 24 och 28 - Slutfört
- 2017 ● Översyn utomhusytor/ lekplatser - Slutfört
Stambyte och badrumsrenovering utföres på hus 31-24 - Slutfört
- 2017-2018 ● Återställning efter brand 47A-B - Slutbesiktigat
- 2018 ● OVK - Slutfört
Stambyte och badrumsrenovering - Slutbesiktigat och slutbetalt
- 2019 ● Målning av tvättstugor - Slutfört
- 2019-2020 ● Byte av utomhusarmaturer - Slutfört
- 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

- 2021** ● Garantiåtaganden av Systemputs avseende avluftare på kallvindar samt diverse kvarstående gjutjärnrör som ej åtgärdats jämte filmning av kvarstående rör i 2:ors kök - Pågående
Byte av portar varmgarage - Slutfört
Anticimex monterat "rättgiljotiner" i fem av våra avloppsrör, löpande skötsel och rapportering - Pågående
- 2022** ● Justering av kantsten - Slutfört
- 2023** ● Byte av fyra tvättmaskiner

Planerade underhåll

- 2024** ● Införande "gemensam el" (IMD)SBC
- 2024-2027** ● Takbyte, fasadrenovering, balkongrenovering

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Antennens ekonomi 2024 påverkades framförallt av två saker: konjunkturläget och renoveringsarbeten.

Konjunkturläget påverkade inte bara Sveriges ekonomi utan även Brf Antennens. Vi hade i budget och i den långsiktiga ekonomiska planen tagit höjd för kraftigt höjda räntor under året. Ökade räntekostnader kom därför inte som en överraskning. De lån som förföll har inte bundits utan låg under 2024 (och tills vidare under 2025) på en rörlig ränta i väntan på ett stabiliserat ränteläge. Styrelsen har även varit aktiv med att placera om sparkapital (som avsatts till renoveringsarbeten) till de mest fördelaktiga räntekonton som marknaden erbjuder vilket lett till ett positivt tillskott.

Etapp 1 (av fyra) av den planerade, och nödvändiga, renoveringen av fasader och balkonger samt takbyte genomfördes under 2024. Detta omfattande arbete, det största som genomförts i föreningens historia, har styrelsen lagt mycket tid och energi på att tillsammans med vår projektledare från Afry ta fram de bästa lösningarna både ekonomiskt och praktiskt. När etapp 1 avslutats och analyserats kan vi glädjande konstatera att kostnaden hamnade något under den ursprungliga kalkylen för etapp 1. Lågkonjunkturen i byggbranschen har gjort det möjligt att pressa ner kostnaderna. Analysen var ett bra underlag när avtal för etapp 2 slöts i december 2024. Med en god framförhållning och planering säkerställer vi den mest effektiva renoveringen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Efter flera stopp i avloppet tvättstugan 57b och efter en slutlig filmning där det lokaliserades avloppslukt från Kretslopp och Vattens dagvattenrör. Kretslopp och Vatten (Göteborgs stad) grävde upp gatan och bytte ett rör som inte ledde någonstans. Föreningen fick en fredag förmiddag genom SBC, tag på en entreprenör som kunde fortsätta att gräva innan Göteborgs stad la igen sin grop.

Vår entreprenör gjorde ett bra jobb och lyckades att lokalisera fem sektioner betongrör som hade kollapsat samt var fulla med grus och avloppsslam. Nya rör monterades och marken återfylldes med nytt grus.

Till våren kommer även bottenledningar i husen att spolås och filmas för att se status på liknande rördragningar.

Offert har även godkänts på ytterligare grävjobb på gårdssidan 45ab och 53ab där vatteninträngningar i källaren i a-uppgångarna har skett vid kraftiga regn under sommarhalvåret. Det kommer att läggas en ny dränering där, då den nuvarande är täppt och har obefintlig avrinning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 858 224	10 089 958	9 790 751	9 526 436
Resultat efter fin. poster	-2 782 998	2 285 457	3 127 321	2 414 159
Soliditet (%)	16	18	16	12
Yttre fond	9 099 464	6 945 757	4 466 006	5 208 258
Taxeringsvärde	192 847 000	192 847 000	192 847 000	161 822 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 174	1 088	927	900
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 197	7 284	7 374	7 464
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 618	6 699	6 782	17
Sparande per kvm totalyta, kr	459	422	472	1
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	19	18	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	101	92	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	44	37	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	164	148	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	6,13	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.

Upplysning vid förlust

Planerat underhåll (takbyte, fasad- och balkongreovering) sker i fyra etapper under åren 2024-2027. Det finns avsatta medel till detta som tillsammans med ett mindre lån 2026 (som idag bedöms kunna betalas av relativt snabbt efter 2028) kommer finansiera nödvändig reovering. Dessa insatser har varit en del av den långsiktiga ekonomiska planen under en längre tid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 765 002	-	-	7 765 002
Fond, yttre underhåll	6 945 757	-429 293	2 583 000	9 099 464
Balanserat resultat	-2 160 286	2 714 750	-2 583 000	-2 028 536
Årets resultat	2 285 457	-2 285 457	-2 782 998	-2 722 755
Eget kapital	14 835 930	0	-2 782 998	12 052 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	554 464
Årets resultat	-2 782 998
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 583 000
Totalt	-4 811 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	4 711 525
Balanseras i ny räkning	-100 008

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 858 224	10 089 958
Övriga rörelseintäkter	3	27 457	44 653
Summa rörelseintäkter		10 885 681	10 134 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 450 862	-5 428 372
Övriga externa kostnader	9	-2 407 903	-982 086
Personalkostnader	10	-235 248	-243 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-757 068	-757 068
Summa rörelsekostnader		-12 851 082	-7 411 418
RÖRELSERESULTAT		-1 965 401	2 723 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		557 117	496 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 374 714	-934 337
Summa finansiella poster		-817 597	-437 736
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 782 998	2 285 457
ÅRETS RESULTAT		-2 782 998	2 285 457

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	57 246 324	58 003 392
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 246 324	58 003 392
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 246 324	58 003 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 346	69 148
Övriga fordringar	14	2 431 848	4 699 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	597 702	592 640
Summa kortfristiga fordringar		3 078 896	5 361 174
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 414 098	16 627 486
Summa kassa och bank		16 414 098	16 627 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 492 994	21 988 660
SUMMA TILLGÅNGAR		76 739 318	79 992 052

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 765 002	7 765 002
Fond för yttre underhåll		9 099 464	6 945 757
Summa bundet eget kapital		16 864 466	14 710 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 028 536	-2 160 286
Årets resultat		-2 782 998	2 285 457
Summa fritt eget kapital		-4 811 533	125 171
SUMMA EGET KAPITAL		12 052 933	14 835 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 641 470	37 904 174
Summa långfristiga skulder		33 641 470	37 904 174
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 630 501	25 125 797
Leverantörsskulder		821 406	532 101
Skatteskulder		23 453	19 336
Övriga kortfristiga skulder		152 992	155 874
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 416 563	1 418 840
Summa kortfristiga skulder		31 044 915	27 251 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 739 318	79 992 052

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 965 401	2 723 193
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	757 068	757 068
	-1 208 333	3 480 261
Erhållen ränta	898 817	154 901
Erlagd ränta	-1 416 196	-938 718
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 725 712	2 696 444
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-351 190	174 633
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	329 745	85 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 747 156	2 956 776
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	5 543
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 543
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-758 000	-778 001
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-758 000	-778 001
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 505 156	2 184 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	21 162 090	18 977 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	18 656 934	21 162 090

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 920 296	8 259 624
Hysesintäkter lokaler	148 139	138 411
Hysesintäkter garage	414 864	384 590
Hysesintäkter p-plats	82 224	96 468
Bredband	157 200	157 200
Intäkt parkeringsbolag, moms	14 492	0
Uppvärmning	1 077 480	997 500
Administration	0	388
Påminnelseavgift	720	300
Pantsättningsavgift	13 179	11 298
Överlåtelseavgift	15 403	18 172
Administrativ avgift	3 381	0
Andrahandsuthyrning	8 126	1 913
Vidarefakturerade kostnader	2 719	24 100
Öres- och kronutjämning	1	-6
Summa	10 858 224	10 089 958

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	800	9 439
Försäkringsersättning	18 570	23 185
Återbäring försäkringsbolag	8 087	12 029
Summa	27 457	44 653

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	201 552
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 529	8 253
Fastighetsskötsel gård enl avtal	231 569	216 705
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	20 513
Städning enligt avtal	0	117 048
Städning utöver avtal	1 800	0
Besiktningar	3 438	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	81 250	0
Brandskydd	5 250	11 544
Myndighetstillsyn	0	27 491
Gårdkostnader	1 357	4 271
Gemensamma utrymmen	4 339	0
Snöröjning/sandning	123 915	65 547
Serviceavtal	40 572	52 334
Fordon	1 529	1 043
Förbrukningsmaterial	18 684	15 606
Summa	531 232	741 905

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	77 648	4 416
Tvättstuga	60 877	47 362
Trapphus/port/entr	0	5 153
Källarutrymmen	14 115	0
Dörrar och lås/porttele	21 275	23 885
VVS	91 850	92 148
Värmeanläggning/undercentral	9 103	0
Ventilation	0	5 264
Elinstallationer	17 579	4 846
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 674	0
Fasader	0	3 392
Balkonger/altaner	3 300	31 843
Garage/parkering	5 438	0
Vattenskada	77 048	0
Skador/klotter/skadegörelse	196 831	197 185
Summa	576 736	415 493

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	4 413 795	606
Tvättstuga	0	174 999
Gemensamma utrymmen	0	43 094
VVS	221 013	0
Tak	0	210 594
Mark/gård/utemiljö	76 717	0
Summa	4 711 525	429 293

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	232 649	179 416
Uppvärmning	998 924	953 125
Vatten	469 384	413 970
Sophämtning/renhållning	150 693	113 592
Grovsopor	87 569	5 942
Summa	1 939 219	1 666 045

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	145 370	120 795
Fordonsförsäkring	0	1 239
Markhyra/vägavgift/avgälder	102 294	317 026
Tomträttsavgäld	874 350	1 165 800
Kabel-TV	79 583	316 660
Bredband	238 553	7 488
Fastighetsskatt	252 000	246 628
Summa	1 692 150	2 175 636

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 017	6 907
Tele- och datakommunikation	4 992	11 029
Juridiska åtgärder	90 234	85 938
Inkassokostnader	1 039	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	24 488
Revisionsarvoden extern revisor	25 875	24 125
Styrelseomkostnader	13 032	1 013
Fritids och trivselkostnader	1 232	1 711
Föreningskostnader	19 221	11 403
Förvaltningsarvode enl avtal	700 402	355 076
Överlåtelsekostnad	17 084	18 381
Pantsättningskostnad	20 583	9 455
Övriga förvaltningsarvoden	22 406	0
Administration	11 900	15 481
Konsultkostnader	1 475 886	399 800
Bostadsrätterna Sverige	0	17 280
Summa	2 407 903	982 086

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	139 317	130 000
Övriga arvoden	49 590	73 096
Arbetsgivaravgifter	46 341	40 796
Summa	235 248	243 892

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 374 572	934 337
Dröjsmålsränta	142	0
Summa	1 374 714	934 337

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 707 017	75 707 017
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 707 017	75 707 017
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 703 625	-16 946 557
Årets avskrivning	-757 068	-757 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 460 693	-17 703 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 246 324	58 003 392
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	2024-12-31	2023-12-31
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, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	189 012	164 782
Transaktionskonto	1 906 108	3 466 430
Borgo räntekonto	336 728	1 068 174
Summa	2 431 848	4 699 386

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	68 748	25 558
Förutbet försäkr premier	159 179	144 943
Förutbet kabel-TV	18 829	80 439
Förutbet tomträtt	291 450	0
Förutbet bredband	59 496	0
Upplupna ränteintäkter	0	341 700
Summa	597 702	592 640

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-06-23	1,06 %	17 034 248	17 034 248
Swedbank	2028-11-24	2,23 %	8 771 266	8 971 266
SBAB	2025-08-15	0,81 %	2 014 075	2 074 075
SBAB	2025-08-14	0,81 %	2 027 015	2 227 015
Swedbank	2026-12-22	1,95 %	8 057 570	8 257 570
Swedbank	2025-02-28	3,04 %	9 027 797	9 065 797
SBAB	2025-02-17	3,39 %	15 340 000	15 400 000
Summa			62 271 971	63 029 971
Varav kortfristig del			28 630 501	25 125 797

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 381 971 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	14 575	0
Uppl kostn el	11 451	16 888
Uppl kostnad Värme	135 092	144 066
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	23 000
Uppl kostn räntor	81 699	123 181
Uppl kostn vatten	39 797	35 102
Uppl kostnad Sophämtning	7 582	7 526
Uppl kostnad arvoden	145 388	137 671
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 540	31 117
Förutbet hyror/avgifter	923 439	900 289
Summa	1 416 563	1 418 840

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

68 499 000

2023-12-31

68 499 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 januari 2025 justerades avgifterna (bostad, parkering, garage, lokaler) med +2%. Värmekostnaden: +7% (samma som höjningen från Göteborg Energi)

Underskrifter

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

Göteborg

Ahmed Farah
Sekreterare

Göran Leierth
Styrelseledamot

Ismo Kolari
Styrelseledamot

Klas Pettersson
Ordförande

Magnus Janson
Vice ordförande

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

Borevision
Laila Pedersen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.02.2025 10:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.02.2025 10:03

DOCUMENT ID:

HkWwuzcdFJg

ENVELOPE ID:

Hkv_G90tyl-HkWwuzcdFJg

DOCUMENT NAME:

Brf Antennen, 757201-7684 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS JANSSON 0735694343@teliamail.com	Signed Authenticated	11.02.2025 14:26 11.02.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.129.56
2. ISMO KOLARI ismo.kolari@hotmail.com	Signed Authenticated	11.02.2025 18:57 11.02.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.123.159
3. KLAS PETTERSSON klas.pettersson@outlook.com	Signed Authenticated	12.02.2025 20:57 11.02.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 93.94.208.155
4. AHMED FARAH ahmed.farah19@gmail.com	Signed Authenticated	12.02.2025 21:04 12.02.2025 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.134.18
5. GÖRAN LEIERTH goran.leierth@gmail.com	Signed Authenticated	13.02.2025 10:12 12.02.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.154.77
6. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevision.se	Signed Authenticated	13.02.2025 10:18 13.02.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.53.177

* 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Antennen för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga 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 Bostadsrättsföreningen Antennen för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.02.2025 10:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.02.2025 10:03

DOCUMENT ID:

HJQwOzcdtJx

ENVELOPE ID:

HyeV_z5uY1g-HJQwOzcdtJx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Antennen RB .pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	Signed	13.02.2025 10:20	eID	Swedish BankID
laila.pedersen@borevision.se	Authenticated	13.02.2025 10:20	Low	IP: 83.252.53.177

* 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