

Brf Antennen 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Antennen 2

769619-6422

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

Föreningen är en äkta förening och äger och förvaltar fastigheten Antennen 2 i Stockholm. Byggnaden uppfördes 1944 och består av 12 lägenheter och två lokaler. Boarean uppgår till 696 kvm och lokalarean 38 kvm. Taxeringsvärdet är 21 570 000 kr varav byggnadsvärdet är 8 170 000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet är 170 000 kr. Föreningen innehar marken med tomträtt där nuvarande avtal går ut 2027-12-31. Medlemslägenheter: 14 st. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-08, nuvarande stadgar registrerades 2017-07-31 och den ekonomiska planen registrerades 2009-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelse

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Styrelsen har under året haft 5 antal protokollförda möten.

Styrelsen

NAMN	STYRELSEUPPDAG
OKAR INGBERG	Ordförande
ELIN MALMQVIST	Ledamot
HENRIK OLOFSSON	Ledamot

Revisor har varit Karin Sägström

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Utförda renoveringar/underhåll

ÅR	AKTIVITET
2024	Radonmätning, offert vattentryck, offert balkongrenovering, offert dränering
2023	OVK, spolning av stammar
2022	Offert trädgårdsarkitekt
2021	Utbyte rör i källare
2020	Fasadrenovering
2017	Godkänd OVK
2016	Renovering av samtliga fönster, byta av badrumsfönster
2014	Målning av trapphus
2014	Installation/förbättring utomhusbelysning
2014	Renovering av bostadsrättsföreningens lokal
2011	Totalrenovering av tvättstuga ink byta av maskiner
2011	Renovering av tak
2010	Installation av bergvärme
2010	Byta av stammar i källare
2000	Fasaden putsas
1998	Stambyte ink renovering av samtliga badrum

Kommande underhåll

Trädgårdsarbete med upprustning av rabatter och passage utanför portarna - 2025

OVK - 2027

Spolning av stammar - 2028

Kommande inom de närmsta 10 åren:

Renovering av balkonger

Passagesystem för ytterdörrar

Dränering av källare

Installation av matarpump för bättre vattentryck

På grund av de förändrade ekonomiska världsläget finns ingen detaljerad tidsplan för ovan nämnda underhåll. Föreningen fortsätter att spara för framtida underhåll/renoveringar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 5 % från 2024-01-01

Antal lägenhetsöverlåtelser under året var 0 st.

Föreningen har en ny ekonomisk förvaltare i form av Fastighetsägarna.

Övrigt

På grund av lägre ränta på banklånen finns det ingen planerad höjning av avgiften under år 2025. Amorteringen kommer att återupptas och föreningen kommer att öka sitt sparande.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	802	763	623	620
Resultat efter fin. poster	-105	-80	-117	-255
Soliditet (%)	53%	54%	54%	54%

Nyckeltal

Årsavgifter brf yta kr/kvm	1 036	1036
Skuldstättning kr/kvm totalyta	10 185	10185
Räntekänslighet (%)	9%	9%
Energikostnad kr/kvm	233	319
Sparande per kvm	76	18
Årsavgifternas andel i procent	99%	100%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 928 000	664 909	66 060	-4 707 741	-80 459	8 870 769
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för ttre underhåll			22 020	-22 020		
Balanseras i ny räkning				-80 459	80 459	
Årets resultat					-67 661	-67 661
årets utgång	12 928 000	664 909	88 080	-4 810 220	-67 661	8 803 108

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 810 220
Årets resultat	-67 661
Totalt	-4 877 881
Avsättning till yttre fond	22 020
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 899 901
Summa	-4 877 881

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	802 703	763 139
Övriga rörelseintäkter		-	29 645
Summa rörelseintäkter		802 703	792 784
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-444 447	-516 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 565	-93 564
Summa fastighetskostnader		-538 012	-609 888
Rörelseresultat		264 691	182 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 286	2 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 638	-265 934
Summa finansiella poster		-332 352	-263 355
Resultat efter finansiella poster		-67 661	-80 459
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-67 661	-80 459
Skatter			
Årets resultat		-67 661	-80 459

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 171 986	16 259 417
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	6 134
Summa materiella anläggningstillgångar		16 171 986	16 265 551
Summa anläggningstillgångar		16 171 986	16 265 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	235 370	104 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 505	-
Summa kortfristiga fordringar		263 875	104 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		52 626	166 289
Summa kassa och bank		52 626	166 289
Summa omsättningstillgångar		316 501	270 928
SUMMA TILLGÅNGAR		16 488 487	16 536 479

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 928 000	12 928 000
Upplåtelseavgifter		664 909	664 909
Underhållsfond		88 080	66 060
Summa bundet eget kapital		13 680 989	13 658 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 810 220	-4 707 741
Årets resultat		-67 661	-80 459
Summa fritt eget kapital		-4 877 881	-4 788 200
Summa eget kapital		8 803 108	8 870 769
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 475 810	7 475 810
Leverantörsskulder		35 627	-
Skatteskulder		41 888	40 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 054	149 204
Summa kortfristiga skulder		7 685 379	7 665 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 488 487	16 536 479

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 797	182 896
Avskrivningar	93 565	93 564
Erlagd ränta och ränteintäkter	-332 352	-263 355
	-10 990	13 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 990	13 105
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-61 954	-31 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	19 669	48 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53 275	30 878
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 000
Årets kassaflöde	-53 275	29 878
Likvida medel vid årets början	220 703	190 825
Likvida medel vid årets slut	167 428	220 703

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	år
Byggnad	0,5%
Installationer	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och janspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	759 532	760 296
Hyror	41 832	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 159	2 363
Övriga hyresintäkter	180	480
Summa	802 703	763 139

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	38 659	31 956
Reparationer	22 218	15 438
El och Bergvärme	131 524	165 870
Vatten	39 375	36 856
Sophämtning	14 752	13 515
Fastighetsförsäkring	1 280	14 261
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	49 988	34 563
Tomträttsavgäld	27 500	27 500
Styrelsearvoden som inte är lön	27 598	27 598
Övriga fastighetskostnader	70 433	127 647
Fastighetsavgift bostäder	19 560	19 560
Fastighetsskatt lokaler	1 560	1 560
	444 447	516 324
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	444 447	516 324

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 486 157	17 486 157
-Mark		
	17 486 157	17 486 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 226 740	-1 139 309
-Årets avskrivning enligt plan	-87 431	-87 431
	-1 314 171	-1 226 740
Redovisat värde vid årets slut	16 171 986	16 259 417
Taxeringsvärde		
Byggnader	6 556 000	6 556 000
Mark	7 000 000	7 000 000
	13 556 000	13 556 000
Bostäder	6 400 000	6 400 000
Lokaler	156 000	156 000
	6 556 000	6 556 000

Not 5 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 331	61 331
	61 331	61 331
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 197	-49 064
-Årets avskrivning enligt plan	-6 134	-6 133
	-61 331	-55 197
Redovisat värde vid årets slut	-	6 134

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fodran Fastighetsägarna Service	444	-
Skattekonto	30 604	50 225
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	167 428	54 414
Övriga fordringar	36 894	-
Redovisat värde vid årets slut	235 370	104 639

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea	2025-01-22	3,80%	2 753 310	-	2 753 310
Nordea	2025-01-22	3,80%	2 523 250	-	2 523 250
Nordea	2025-02-20	3,35%	2 199 250	-	2 199 250
			7 475 810	-	7 475 810

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat av hela sitt lån och är vid räkenskapsårets slut skuldfri.

Varav långfristig del	-	-
Varav kortfristig del	7 475 810	7 475 810
Kommande års planerade amortering	-	-

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
Summa ställda säkerheter	8 800 000	8 800 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

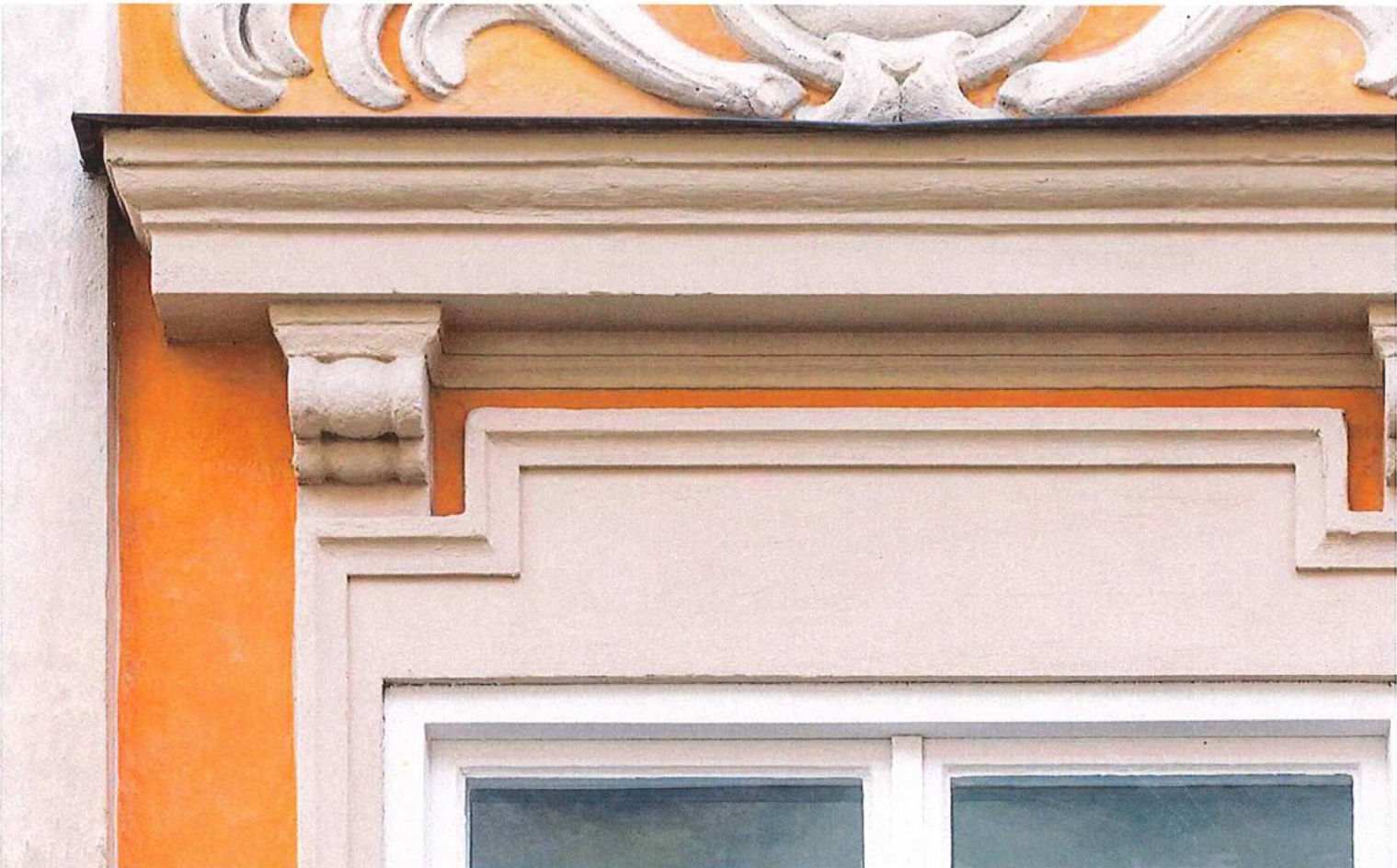
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Underskrifter

Stockholm 2025 - -



Oskar Ingeberg
Ledamot



Elin Malmqvist
Ledamot

Henrik Olofsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -



Karin Sägström
Revisor