

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Bostadsrättsförening Antennen 2, 769619–6422, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Antennen 2 i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet.

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 2008-12-08, nuvarande stadgar registrerades 2017-07-31 och den ekonomiska planen registrerades 2009-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Oskar Ingberg | ordförande från 18 maj 2022 |
| Pedram Mobedi | ledamot |
| Elin Malmqvist | ledamot från 18 maj 2022 |
| Sofie Ercole Strandberg | ordförande till 18 maj 2022 |
| Marco Ercole | ledamot till 18 maj 2022 |

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastigheten

Fastigheten till tomträtten Antennen 2 i Stockholm förvärvades 2009-12-15. Nuvarande tomträttsavgälds period löper t.o.m. 2023-12-31.

Fastigheten är försäkrad av Brandkontoret till fullvärde. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaden har 12 bostadslägenheter och två lokaler alla upplåtna med bostadsrätt. 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.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 30 % från januari 2023 då föreningen har budgeterat för stigande räntekostnader och elpriser. Inga större underhållsarbeten har gjorts under året.

Kommande renoveringsplaner

OVK under år 2023. Spolning av stammar, renovering av balkonger och framtagande av underhållsplan, ingen fastställd tidsplan än.

75

Kassaflöde – Likviditetsanalys

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 623 953 | 619 715 |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | -646 989 | -781 646 |
| Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder | 25 493 | -8 699 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 457 | -170 630 |
| | | |
| Nya lån | 0 | 300 000 |
| Årets amorteringar | -95 000 | -95 000 |
| | | |
| Förändring likvida medel | -92 543 | 34 370 |
| | | |
| Likvida medel vid årets början | 283 368 | 248 998 |
| Likvida medel vid årets slut | 190 825 | 283 368 |

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar 2022-12-31: 18 st

Förändring från föregående år: - 1

FLERÅRSÖVERSIKT

| Belopp i tkr | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 623 | 620 | 593 | 588 | 589 |
| Resultat efter finansnetto | -117 | -255 | -2 327 | -16 | 87 |
| Balansomslutning | 16 569 | 16 755 | 16 813 | 16 886 | 16 984 |
| Soliditet | 54% | 54% | 55% | 69% | 69% |

FÖRÄNDING AV EGET KAPITAL

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Årets ingång | 12 928 000 | 664 909 | 22 020 | - 4 291 605 | - 255 495 |
| Vinstdisposition | | | 22 020 | - 277 515 | 255 495 |
| Årets resultat | | | | | - 116 600 |
| Årets slut | 12 928 000 | 664 909 | 44 040 | - 4 569 120 | - 116 600 |

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -4 569 120 |
| Årets resultat | <u>-116 600</u> |
| Resultat att fördela | - 4 685 720 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 22 020 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-4 707 740</u> |
| Summa | -4 685 720 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Resultaträkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Nettoomsättning | Not 2 | 623 953 | 619 715 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | |
| Drift | Not 3 | -473 122 | -628 656 |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | | -19 928 | -19 068 |
| Tomträttsavgäld | | -48 000 | -48 000 |
| Avskrivningar | | -93 564 | -93 564 |
| Summa fastighetskostnader | | -634 614 | -789 288 |
| Rörelseresultat | | -10 661 | -169 573 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter | | 148 | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -106 087 | -85 922 |
| Summa finansiella poster | | -105 939 | -85 922 |
| Resultat före skatt | | -116 600 | -255 495 |
| Årets resultat | | -116 600 | -255 495 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 4 | 16 346 848 | 16 434 279 |
| Installationer | Not 5 | 12 267 | 18 400 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 359 115 | 16 452 679 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 359 115 | 16 452 679 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattekonto | | 19 143 | 18 732 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 19 143 | 18 732 |
| Kassa och bank | | 190 825 | 283 368 |
| Summa omsättningstillgångar | | 209 968 | 302 100 |
| Summa tillgångar | | 16 569 083 | 16 754 779 |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 12 928 000 | 12 928 000 |
| Upplåtelseavgifter | 664 909 | 664 909 |
| Underhållsfond | 44 040 | 22 020 |
| Summa bundet eget kapital | 13 636 949 | 13 614 929 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -4 569 120 | -4 291 605 |
| Årets resultat | -116 600 | -255 495 |
| Summa fritt eget kapital | -4 685 720 | -4 547 100 |
| Summa eget kapital | 8 951 229 | 9 067 829 |
| Skulder | | |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 6 | 0 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 6 | 7 476 810 |
| Skatteskuld | 38 996 | 37 776 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 7 | 102 048 |
| Summa kortfristiga skulder | 7 617 854 | 7 686 950 |
| Summa skulder | 7 617 854 | 7 686 950 |
| Summa eget kapital och skulder | 16 569 083 | 16 754 779 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader och installationer sker med 0,5 % respektive 10 % på årsbasis.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition.

Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 519 kr per bostadslägenhet år 2022. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för räntetäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga räntetäkter beskattas med 20,6 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Not 2 Nettoomsättning</u> | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
| Årsavgifter | 594 528 | 594 528 |
| Pant- & överlåtelseavgifter | 11 818 | 8 510 |
| Övrigt | <u>17 607</u> | <u>16 677</u> |
| Nettoomsättning | 623 953 | 619 715 |

7₃

| <u>Not 3 Drift</u> | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 30 128 | 30 317 |
| Reparationer | 51 717 | 290 835 |
| El & bergvärme | 171 057 | 104 860 |
| Vatten | 24 933 | 23 416 |
| Sophämtning | 14 713 | 12 977 |
| Fastighetsförsäkring | 13 511 | 13 071 |
| Kameral förvaltning | 45 268 | 43 697 |
| Övrig drift | 121 795 | 109 483 |
| Summa drift | 473 122 | 628 656 |

Not 4 Byggnader

| Anskaffningsvärde | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 17 486 157 | 17 486 157 |
| Årets investeringar | | |
| Summa | 17 486 157 | 17 486 157 |
| Avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | 1 051 878 | 964 447 |
| Årets avskrivningar | 87 431 | 87 431 |
| Summa | 1 139 309 | 1 051 878 |
| Bokfört värde | 16 346 848 | 16 434 279 |

Not 5 Installationer

| Anskaffningsvärde | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 61 331 | 61 331 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Summa | 61 331 | 61 331 |
| Avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | 42 931 | 36 798 |
| Årets avskrivningar | 6 133 | 6 133 |
| Summa | 49 064 | 42 931 |
| Bokfört värde | 12 267 | 18 400 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Bindning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | | | Belopp | Belopp |
| Nordea | 1,36% | 2023-04-20 | 2 762 310 | 2 243 250 |
| Nordea | 1,36% | 2023-04-20 | 2 507 250 | 2 243 250 |
| Nordea | 1,88% | 2023-05-19 | 2 207 250 | 2 785 810 |
| Nordea | | | 0 | 300 000 |
| | | | 7 476 810 | 7 572 310 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nästa års planerade amorteringar | 95 000 | 95 000 |

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 35 510 | 25 126 |
| Förutbetalda intäkter | 66 538 | 51 738 |
| | 102 048 | 76 864 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 800 000 | 8 800 000 |

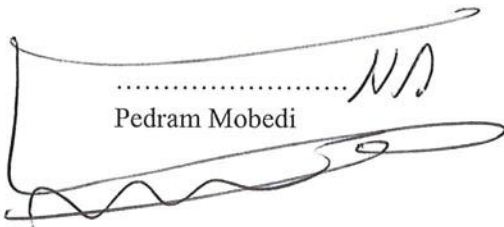
Stockholm den 2023-04-07



.....
Oskar Ingberg
Ordförande

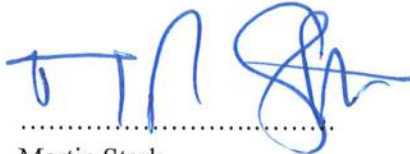


.....
Elin Malmqvist



..... NA
Pedram Mobedi

Min revisionsberättelse har 2023-05-04 avgivits beträffande denna årsredovisning



.....
Martin Stark
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Antennen 2
Org nr 769619-6422*

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Antennen 2 avseende räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsen ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Antennen 2 för år 2022

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2023



Martin Stark
Revisor