

ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för Bostadsrättsförening Antennen 2, 769619-6422, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

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

Sofie Ercole Strandberg

Marco Ercole

Pedram Mobedi

Hiba Mikhail

David Richardson

ordförande

ledamot

ledamot

ledamot från 8 maj till 21 augusti

ledamot till den 8 maj

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-08.

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 13 556 000 kr varav byggnadsvärdet är 6 556 000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet är 156 000 kr.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt ut rör i bottenplattan pga skador och slitage på rören i samband med det renoverades även ett våtutrymme i källaren till en kostnad av ca 280 tkr. Brandskyddsdokument har upprättats och brandskyddsarbete har genomförts. Värmepumpen har reparerats.

Kommande renoveringsplaner

Inga beslut om större underhåll.

Kassaflöde – Likviditetsanalys

	2021	2020
Nettoomsättning	619 715	593 635
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-781 646	-2 826 935
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	-8 699	41 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	-170 630	-2 191 407
Nya lån	300 000	2 279 666
Årets amorteringar	-95 000	-67 834
Förändring likvida medel	34 370	20 425
Likvida medel vid årets början	248 998	228 573
Likvida medel vid årets slut	283 368	248 998

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar 2021-12-31: 19 st

Förändring från föregående år: - 1

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	620	593	588	589	586
Resultat efter finansnetto	-255	-2 327	-16	87	-4
Balansomslutning	16 755	16 813	16 886	16 984	16 974
Soliditet	54%	55%	69%	69%	68%

FÖRÄNDING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets ingång	12 928 000	664 909	284 133	- 2 226 854	- 2 326 864
Uttag yttre fond			- 284 133	284 133	
Vinstdisposition			22 020	- 2 348 884	2 326 864
Årets resultat					- 255 495
Årets slut	12 928 000	664 909	22 020	- 4 291 605	- 255 495

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-4 291 605
Årets resultat	<u>-255 495</u>
Resultat att fördela	- 4 547 100

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	22 020
Balanseras i ny räkning	<u>-4 569 120</u>
Summa	-4 547 100

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

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	Not 2	619 715	593 635
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 3	-628 656	-2 684 154
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-19 068	-18 708
Tomträttsavgäld		-48 000	-48 000
Avskrivningar		-93 564	-93 564
Summa fastighetskostnader		-789 288	-2 844 426
Rörelseresultat		-169 573	-2 250 791
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 922	-76 073
Summa finansiella poster		-85 922	-76 073
Resultat före skatt		-255 495	-2 326 864
Årets resultat		-255 495	-2 326 864

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	16 434 279	16 521 710
Installationer	Not 5	18 400	24 533
Summa materiella anläggningstillgångar		16 452 679	16 546 243
Summa anläggningstillgångar		16 452 679	16 546 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		18 732	18 108
Summa kortfristiga fordringar		18 732	18 108
Kassa och bank		283 368	248 998
Summa omsättningstillgångar		302 100	267 106
Summa tillgångar		16 754 779	16 813 349

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 928 000	12 928 000
Upplåtelseavgifter		664 909	664 909
Underhållsfond		22 020	284 133
Summa bundet eget kapital		13 614 929	13 877 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 291 605	-2 226 854
Årets resultat		-255 495	-2 326 864
Summa fritt eget kapital		-4 547 100	-4 553 718
Summa eget kapital		9 067 829	9 323 324
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	0	7 272 310
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	7 572 310	95 000
Skatteskuld		37 776	36 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	76 864	85 923
Summa kortfristiga skulder		7 686 950	217 715
Summa skulder		7 686 950	7 490 025
Summa eget kapital och skulder		16 754 779	16 813 349

T/5

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 1 459 kr per bostadslägenhet år 2021. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna 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 ränteintäkter beskattas med 20,6 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2021-01-01	2020-01-01
<u>Not 2 Nettoomsättning</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Årsavgifter	594 528	586 740
Pant- & överlåtelseavgifter	8 510	2 602
Övrigt	16 677	4 293
Nettoomsättning	619 715	593 635

5

<u>Not 3 Drift</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel och lokalvård	30 317	30 519
Reparationer	290 835	2 362 481
El & bergvärme	104 860	77 484
Vatten	23 416	25 201
Sophämtning	12 977	13 282
Fastighetsförsäkring	13 071	12 713
Kameral förvaltning	43 697	42 628
Övrig drift	109 483	119 846
Summa drift	628 656	2 684 154

Not 4 Byggnader

Anskaffningsvärde	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	17 486 157	17 486 157
Årets investeringar		
Summa	17 486 157	17 486 157
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	964 447	877 016
Årets avskrivningar	87 431	87 431
Summa	1 051 878	964 447
Bokfört värde	16 434 279	16 521 710

Not 5 Installationer

Anskaffningsvärde	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	61 331	61 331
Årets investeringar	0	0
Summa	61 331	61 331
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	36 798	30 665
Årets avskrivningar	6 133	6 133
Summa	42 931	36 798
Bokfört värde	18 400	24 533

b75

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bindning</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
			<u>Belopp</u>	<u>Belopp</u>
Nordea	1,15%	2022-04-20	2 243 250	2 283 250
Nordea	1,15%	2022-04-20	2 243 250	2 283 250
Nordea	1,18%	2022-05-18	2 785 810	2 800 810
Nordea	0,63%	2022-08-16	300 000	0
			7 572 310	7 367 310

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Nästa års planerade amorteringar	95 000	81 336

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna kostnader	25 126	25 099
Förutbetalda intäkter	51 738	60 833
	76 864	85 932

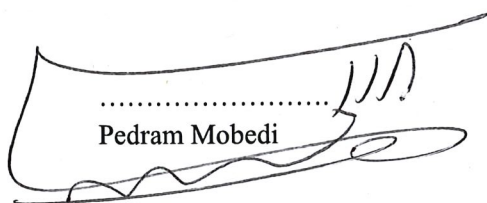
Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000

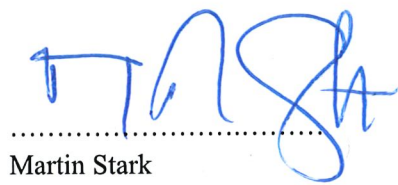
Stockholm den 2022-05-12


Sofie Ercole Strandberg
Ordförande


Marco Ercole


Pedram Mobedi

Min revisionsberättelse har 2022-05-12 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 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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. Granskingen 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 2021

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 revisionssed 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 12 maj 2022

Martin Stark
Revisor