

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Antennen

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1941-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Klas Pettersson	Ordförande
Magnus Janson	Ledamot
Ismo Kolari	Ledamot
Göran Leiherth	Ledamot
Anita Niklasson	Ledamot
Marco Cicola	Suppleant
Ahmed Farah	Suppleant
Yngve Söderholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Johan Eckerbrant
Roger Olausson
Anna-Clara Wallén

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 35:1	1941	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

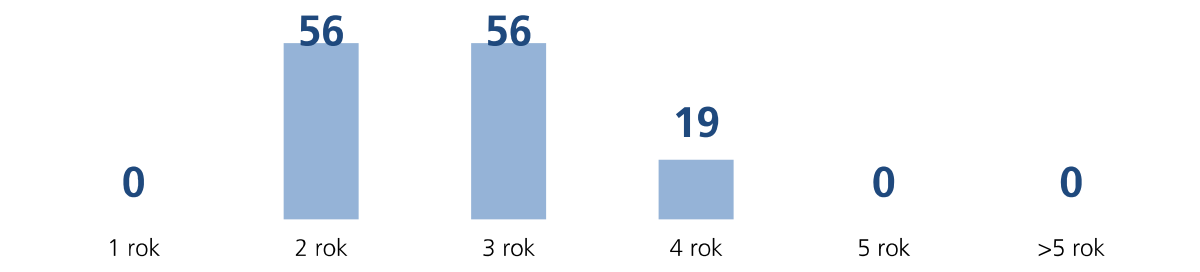
Fastigheten bebyggdes 1952 - 1954 och består av 16 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 409 m², varav 8 653 m² utgör boyta och 756 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Kommentar

Tillgänglig för medlemmar efter
nyckelutlämning mot deposition

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justering av kansten	2022	Enl UH-plan
Byte av portar varmgarage	2021	Slutfört
Anticimex monterat "råttgiltjotiner" i fem av våra avloppsrör, löpande skötsel och rapportering	2021	Pågående
Garantiåtaganden av Systemputs avseende avluftare på kallvindar samt diverse kvarstående gjutjärnsrör som ej åtgärdats jämte filmning av kvarstående rör i 2:ors kök	2021	Pågående
Dränering av två hus mot gatan	2020	Slutfört
Diverse fönster och dörrar har renoverats eller bytts ut beroende på behov	2020	Löpande
Balkonginfästningarna har fogats om för att förhindra problem med vatteninträngning	2020	Slutfört
Målning av tvättstugor	2019	Slutfört
Byte av utomhusarmaturer	2019 - 2020	Slutfört
OVK	2018	Slutfört
Stambyte och badrumsrenovering	2018	Slutbesiktigat och slutbetalt
Översyn utomhusytor/ lekplatser	2017	Slutfört
Stambyte och badrumsrenovering utföres på hus 31-24	2017	Slutfört
Återställning efter brand 47A-B	2017 - 2018	Slutbesiktigat
Stambyte och badrumsrenovering, hus 36-32	2016	Slutfört
Dränering av hus 24 och 28	2016	Slutfört
Byte av befintliga externa trädörrar till dito av stål	2015	Slutfört
Montering av brytskydd på återstoden av externa aluminiumdörrar	2015	Slutfört
Byte av skadade brunnar med mindre reparation av asfaltytor.	2015 - 2016	Slutfört
Byte samt injustering av termostater på radiatorer	2014	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Införande "gemensam el" (IMD)	2023	
Dränering av två hus (vid behov)	2023	Enl UH-plan
Trapphus målning	2024	Enl UH-plan
Målning av hus	2024	Enl UH-plan
Byte av tak	2024	Enl UH-plan
Renovering trapphus	2026	Enl UH-plan
Projektering av solceller	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsytor, buskar och träd	LPI mark & trädgård
Fastighetskötsel	Esplanad
Vårskopning årlig, vid behov	LPE
Avtalsstädning	Kinga Städ Ab

Föreningens ekonomi

Externt sparande: ca 16 Mkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

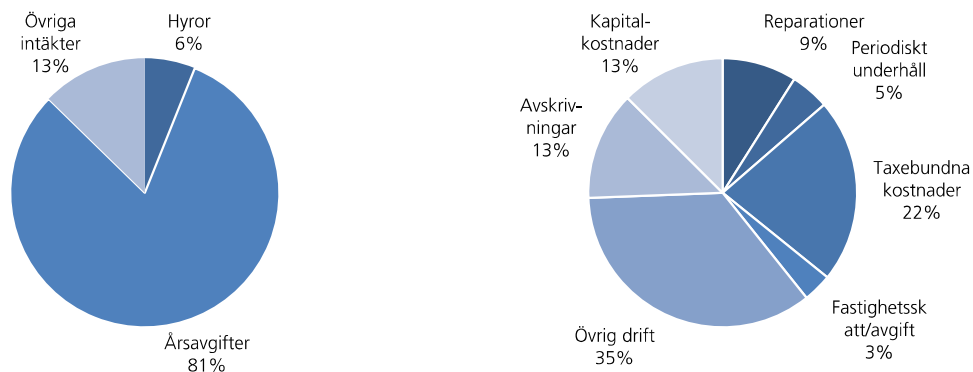
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 729 572	13 185 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 869 204	9 786 652
Finansiella intäkter	83 249	36 243
Ökning av kortfristiga skulder	186 461	0
	10 138 913	9 822 895
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 076 461	5 564 449
Finansiella kostnader	858 361	953 977
Ökning av kortfristiga fordringar	177 891	32 300
Minskning av långfristiga skulder	778 000	718 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 087
	6 890 713	7 279 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	18 977 772	15 729 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 248 200	2 543 582

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolat och filmat avlopp Antenngatan 51A-D pga återkommande stopp. Åtgärd vidtagen.

Kantstenar justerade i hela området.

I övrigt fokus på att kraftsamla inför stora planerade underhållsarbeten (fasadrenovering, takbyte mm) 2024-26. Krävs noggrann planering och logistik inför detta. Arbetet har inletts med att utse en extern projektledare för hela underhållsarbetet och entreprenaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 165

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	927	900	874	874
Hyror/m ² hyresrättsyta	234	224	217	207
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 374	7 464	7 547	7 691
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	92	101	80	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	37	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	101	118	122
Soliditet (%)	16	12	9	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 127	2 414	2 043	2 631
Nettoomsättning (tkr)	9 791	9 526	9 288	9 282

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 653 m² bostäder och 756 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 765 002	0	0	7 765 002
Fond för yttre underhåll	4 466 006	240 000	-982 252	5 208 258
S:a bundet eget kapital	12 231 008	240 000	-982 252	12 973 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 807 855	-240 000	3 396 411	-5 964 266
Årets resultat	3 127 321	3 127 321	-2 414 159	2 414 159
S:a fritt eget kapital	319 465	2 887 321	982 252	-3 550 107
S:a eget kapital	12 550 473	3 127 321	0	9 423 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 127 321
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 567 855
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
summa balanserat resultat	319 466

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	317 479
att i ny räkning överförs	636 945

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 790 751	9 526 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 453	260 216
Summa rörelseintäkter		9 869 204	9 786 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 271 288	-4 695 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 222	-662 188
Personalkostnader	Not 6	-215 951	-206 408
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-890 310	-890 310
Summa rörelsekostnader		-5 966 771	-6 454 759
RÖRELSERESULTAT		3 902 433	3 331 893
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 249	36 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 361	-953 977
Summa finansiella poster		-775 112	-917 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 127 321	2 414 159
ÅRETS RESULTAT		3 127 321	2 414 159

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	58 760 460	59 650 770
Inventarier	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	58 760 460	59 650 770
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	5 543	5 543
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 543	5 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 766 003	59 656 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	63 496	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 636 765	2 673 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	444 603	324 905
Summa kortfristiga fordringar	3 144 865	2 998 437
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	16 492 411	13 212 747
Summa kassa och bank	16 492 411	13 212 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	19 637 275	16 211 184
SUMMA TILLGÅNGAR	78 403 278	75 867 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 765 002	7 765 002
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 466 006	5 208 258
Summa bundet eget kapital		12 231 008	12 973 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 807 855	-5 964 266
Årets resultat		3 127 321	2 414 159
Summa fritt eget kapital		319 465	-3 550 107
SUMMA EGET KAPITAL		12 550 473	9 423 153
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	53 964 175	63 867 472
Summa långfristiga skulder		53 964 175	63 867 472
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 843 797	718 500
Leverantörsskulder		540 375	434 351
Skatteskulder		10 166	23 284
Övriga skulder		161 460	171 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 332 832	1 229 591
Summa kortfristiga skulder		11 888 630	2 576 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 403 278	75 867 497

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	8 018 911	7 785 322
Hyror lokaler	135 876	130 294
Hyror parkering moms	0	24 300
Hyror parkering	93 180	67 574
Hyror garage	370 748	360 442
Bredbandsintäkter	157 200	157 200
Elintäkter	-2 775	-2 775
Värmeintäkter	997 500	997 500
Överlåtelse/pantsättning	19 562	0
Avgift andrahandsuthyrning	403	6 743
Öresutjämning	148	-165
	9 790 751	9 526 436

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	24 488	34 209
Försäkringsersättning	35 029	213 162
Återbäring försäkringsbolag	12 042	9 807
Övriga intäkter	6 894	3 038
	78 453	260 216

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	258 396	189 812
	Fastighetskötsel beställning	29 948	45 749
	Fastighetskötsel gård entreprenad	139 886	175 788
	Fastighetskötsel gård beställning	53 229	5 195
	Snöröjning/sandning	32 118	45 195
	Städning entreprenad	127 441	87 648
	Myndighetstillsyn	4 053	0
	Gemensamma utrymmen	5 350	0
	Garage/parkering	95	0
	Gård	3 093	12 015
	Serviceavtal	47 094	45 006
	Förbrukningsmateriel	4 068	13 578
	Störningsjour och larm	375	1 125
	Brandskydd	3 660	1 260
	Fordon	1 240	3 518
		710 045	625 890
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 750
	Tvättstuga	96 383	26 082
	Källare	3 521	0
	Entré/trapphus	60 235	17 178
	Lås	3 513	504
	VVS	111 214	70 596
	Ventilation	5 531	0
	Elinstallationer	0	8 491
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	950	0
	Fönster	38 680	0
	Balkonger/altaner	2 797	0
	Mark/gård/utemiljö	5 770	21 595
	Garage/parkering	2 305	0
	Skador/klotter/skadegörelse	163 128	150 863
	Vattenskada	116 936	109 346
		610 963	423 405
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	60 813	4 492
	Tvättstuga	140 656	54 228
	Entré/trapphus	0	100 188
	VVS	0	137 113
	Elinstallationer	0	214 235
	Tak	0	80 976
	Fasad	0	85
	Fönster	43 572	0
	Balkonger/altaner	13 063	22 207
	Mark/gård/utemiljö	59 375	0
	Garage/parkering	0	368 728
		317 479	982 252
	Taxebundna kostnader		
	El	171 620	168 147
	Värme	865 544	951 105
	Vatten	351 788	347 253
	Sophämtning/renhållning	120 596	83 592
	Grovsopor	5 901	12 921
		1 515 449	1 563 018

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 974	107 838
	Markhyra/vägavgift/avgäld	102 834	99 748
	Tomträttsavgäld	349 620	349 620
	Kabel-TV	316 465	307 245
	Bredband	0	7 488
		879 893	871 939
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	237 459	229 349
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 271 288	4 695 853
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 315	4 003
	Medlemsinformation	249	485
	Tele- och datakommunikation	2 640	2 625
	Juridiska åtgärder	44 860	153 107
	Inkassering avgift/hyra	509	513
	Hysesförluster	121	0
	Övriga förluster	1 302	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 875	24 625
	Föreningskostnader	1 750	5 940
	Styrelseomkostnader	0	1 160
	Fritids- och trivselkostnader	3 094	3 626
	Förvaltningsarvode	386 054	408 689
	Förvaltningsarvoden övriga	13 125	0
	Administration	41 558	12 191
	Konsultarvode	55 692	36 795
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 510	8 430
	OBS konto	1 568	0
		589 222	662 188
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	172 555	162 038
	Löner	0	5 580
	Sociala kostnader	43 396	38 790
		215 951	206 408
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	890 310	890 310
		890 310	890 310

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 707 017	75 707 017
	Utgående anskaffningsvärde	75 707 017	75 707 017
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 056 247	-15 165 937
	Årets avskrivningar enligt plan	-890 310	-890 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 946 557	-16 056 247
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 760 460	59 650 770
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	116 487 000	91 281 000
	Taxeringsvärde mark	76 360 000	70 541 000
		192 847 000	161 822 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 000 000	158 000 000
	Lokaler	3 847 000	3 822 000
		192 847 000	161 822 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats	543	543
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 543	5 543
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	151 404	155 405
	Klientmedel hos SBC	1 431 999	2 516 825
	Fordringar kreditfakturor	0	1 302
	Räntekonto hos SBC	1 053 362	0
		2 636 765	2 673 532
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	120 795	109 792
	Kabel-TV	79 134	77 240
	Markhyra/vägavgift/avgäld	236 034	87 405
	Tomträttsavgäld	0	29 773
	Bostadsrätterna Sverige	8 640	8 510
	Serviceavtal	0	12 185
		444 603	324 905

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 208 258	3 764 699
	Reservering enligt stadgar	240 000	2 077 304
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-982 252	-633 745
	Vid årets slut	4 466 006	5 208 258

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,950 %	8 457 570	8 657 570	2026-12-22
	Swedbank	1,860 %	9 103 797	9 141 797	2023-08-25
	SBAB	0,810 %	2 427 015	2 627 016	2025-08-15
	SBAB	0,620 %	15 480 000	15 560 000	2024-05-15
	Swedbank	1,060 %	17 034 248	17 034 248	2027-06-23
	Swedbank	2,230 %	9 171 266	9 371 266	2028-11-24
	SBAB	0,810 %	2 134 075	2 194 075	2025-08-15
	Summa skulder till kreditinstitut		63 807 971	64 585 972	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 843 797	-718 500	
			53 964 174	63 867 472	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 917 971 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 499 000	68 499 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	17 099	17 752
	Värme	143 046	146 551
	Vatten	32 467	29 093
	Sophämtning	7 524	10 142
	Extern revisor	22 000	21 000
	Arvoden	111 160	82 060
	Sociala avgifter	34 500	23 200
	Ränta	127 562	128 751
	Avgifter och hyror	837 474	771 042
		1 332 832	1 229 591

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För planerade arbeten 2023 se Teknisk status. Inga andra väsentliga händelser har skett.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Klas Pettersson
Ordförande

Magnus Janson
Ledamot

Ismo Kolari
Ledamot

Göran Leiерth
Ledamot

Anita Niklasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Antennen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning 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 revisionsbedömning i Sverige 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. 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 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 Brf Antennen för år 2022 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 försumelse 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 2023-

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se