



Välkommen till årsredovisningen för Brf Antennen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2024-08-30 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 35:1	2023	GÖTEBORG

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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 9 409 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Pettersson	Ordförande
Ahmed Farah	Styrelseledamot
Göran Leierth	Styrelseledamot
Ismo Kolari	Styrelseledamot
Magnus Jansson	Styrelseledamot
Ellen Matilda Pettersson	Suppleant
Marco Cicola	Suppleant
Pelin In	Suppleant

Valberedning

Anna-Clara Wallén
Johan Eckebrant
Roger Olausson

Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Laila Pedersen Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 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 ● Diverse fönster och dörrar har renoverats eller bytts ut beroende på behov - Löpande
Balkonginfästningarna har fogats om för att förhindra problem med vatteninträngning - Slutfört
Dränering av två hus mot gatan - 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
- 2022 ● Justering av kantsten - Slutfört
- 2023 ● Byte av fyra tvättmaskiner
- 2024 ● Renovering av fasader och balkonger samt takbyte, etapp 1
- 2025 ● Dränering av 45a+b samt 53a+b gårdssidan p.g.a läckage i källarmur
Renovering av fasader och balkonger samt takbyte etapp 2

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av fasader och balkonger samt takbyte, etapp 3
Byte fjärrvärmeundercentral
Planering av införande av fastighetsnära insamling (FNI)
- 2027 ● Renovering av fasader och balkonger samt takbyte, etapp 4

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Renova
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El	Göteborg Energi
Fastighetsskötsel	Esplanad
Kinga Städ AB	Avtalsstädning
Projektleddning renovering och takbyte	Afry
Snöskottning	Assistamus
Trädgårdsytor, buskar och träd	LPI Mark & Trädgård

Övrig verksamhetsinformation

Två komplicerade dräneringsarbeten utfördes på Antenngatan 45AB och 53AB. Arbetet tog betydligt längre än planerat främst beroende på det sätt som det utfördes på. Därefter har styrelsen haft en omfattande dialog med entreprenör som innebar att föreningens kostnader hamnade inom ursprunglig kostnadsram.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med efterföljande arbeten har pågått under 2025. Vissa åtgärder återstår att lösa 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 1 januari 2025: 2%. Gällde bostad, förråd, lokal och parkering/garage. Värme höjdes med 7%.

Renoveringen av fasader, balkonger och takbyte har fortsatt under 2025 med etapp 2 (5 hus). 50% av föreningens husbestånd är nu renoverat. God framförhållning och bra planering har gjort att projektet fortsatt att hålla sig inom den ursprungliga kalkylen. Detta trots en utmanande konjunktur som påverkat den allmänna prisbilden.

2026 planeras ytterligare 5 hus att renoveras. Därefter återstår 3 hus som planeras renoveras 2027. Även radhusens förråd med tillhörande plank kommer att renoveras

Förändringar i avtal

Ny entreprenör (LPI) utför från och med 1 november 2025 snöröjningen i vårt område.

Övriga uppgifter

Individuell mätning och debitering (IMD) av el har i enlighet med stämmobeslut införts i Brf Antennen under 2025. Ett omfattande arbete har under 2025 utförts med att byta ut alla elmätare. Alla medlemmar slipper efter genomförande att själva betala den s k nätavgiften - en positiv besparing. Den faktiska elförbrukningen debiteras efter brytpunkt av Brf Antennen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 114 745	10 858 224	10 089 958	9 790 751
Resultat efter fin. poster	1 946 039	-2 782 998	2 285 457	3 127 321
Soliditet (%)	18	16	18	16
Yttre fond	4 854 183	9 099 464	6 945 757	4 466 006
Taxeringsvärde	188 561 000	192 847 000	192 847 000	192 847 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 203	1 174	1 088	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	93,3	92,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 104	7 197	7 284	7 374
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 534	6 618	6 699	6 782
Sparande / kvm totalyta, kr	434	285	369	461
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	25	19	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	106	101	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	50	44	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	181	164	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	2,19	1,47	1,34
Räntekänslighet (%)	5,91	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 765 002	-	-	7 765 002
Fond, yttre underhåll	9 099 464	-4 711 525	466 244	4 854 183
Balanserat resultat	-2 028 536	1 928 527	-466 244	-566 252
Årets resultat	-2 782 998	2 782 998	1 946 039	1 946 039
Eget kapital	12 052 933	0	1 946 039	13 998 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-100 008
Årets resultat	1 946 039
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-466 244
Totalt	1 379 786

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	429 933
Balanseras i ny räkning	1 809 719

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 114 746	10 858 224
Övriga rörelseintäkter	3	15 665	27 457
Summa rörelseintäkter		11 130 411	10 885 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 306 432	-9 450 862
Övriga externa kostnader	9	-938 557	-2 407 903
Personalkostnader	10	-198 372	-235 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 705 020	-757 068
Summa rörelsekostnader		-8 148 380	-12 851 082
RÖRELSERESULTAT		2 982 031	-1 965 401
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		273 276	557 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 309 268	-1 374 714
Summa finansiella poster		-1 035 992	-817 597
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 946 039	-2 782 998
ÅRETS RESULTAT		1 946 039	-2 782 998

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	55 541 304	57 246 324
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	10 671 180	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 212 484	57 246 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 212 484	57 246 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 583	49 346
Övriga fordringar	15	1 047 738	2 431 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	869 197	597 702
Summa kortfristiga fordringar		1 929 518	3 078 896
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 915 962	16 414 098
Summa kassa och bank		9 915 962	16 414 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 845 480	19 492 994
SUMMA TILLGÅNGAR		78 057 963	76 739 318

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 765 002	7 765 002
Fond för yttre underhåll		4 854 183	9 099 464
Summa bundet eget kapital		12 619 185	16 864 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-566 252	-2 028 536
Årets resultat		1 946 039	-2 782 998
Summa fritt eget kapital		1 379 786	-4 811 533
SUMMA EGET KAPITAL		13 998 971	12 052 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 965 514	33 641 470
Summa långfristiga skulder		32 965 514	33 641 470
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	28 508 457	28 630 501
Leverantörsskulder		745 647	821 406
Skatteskulder		36 750	23 453
Övriga kortfristiga skulder		133 013	152 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 669 611	1 416 563
Summa kortfristiga skulder		31 093 478	31 044 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 057 963	76 739 318

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 982 031	-1 965 401
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 705 020	757 068
	4 687 051	-1 208 333
Erhållen ränta	108 227	898 817
Erlagd ränta	-1 284 852	-1 416 196
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 510 426	-1 725 712
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 461	-351 190
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 191	329 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 561 155	-1 747 156
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 671 180	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 671 180	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 700 000	0
Amortering av lån	-8 498 000	-758 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-798 000	-758 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 908 024	-2 505 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 656 934	21 162 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 748 910	18 656 934

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Antennen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,89 %
Yttertak	1,89 %
Fasader	1,89 %
Fönster	5,04 %
Stamledningar VA	3,78 %
Stamledningar Värme	3,78 %
Ventilation	3,78 %
El	3,78 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 098 772	8 920 296
Hysesintäkter lokaler	149 154	148 139
Hysesintäkter garage	421 436	414 864
Hysesintäkter p-plats	77 645	82 224
Bredband	157 200	157 200
Intäkt parkeringsbolag, moms	5 750	14 492
Uppvärmning	1 153 200	1 077 480
Påminnelseavgift	480	720
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	15 288	13 179
Överlåtelseavgift	16 170	15 403
Administrativ avgift	8 281	3 381
Andrahandsuthyrning	4 410	8 126
Vidarefakturerade kostnader	6 900	2 719
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	11 114 746	10 858 224

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	300	800
Försäkringsersättning	0	18 570
Återbäring försäkringsbolag	15 365	8 087
Summa	15 665	27 457

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 900	17 529
Fastighetsskötsel gård enl avtal	95 363	231 569
Städning utöver avtal	0	1 800
Besiktningar	80 320	3 438
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	81 250
Brandskydd	3 563	5 250
Gårdkostnader	0	1 357
Gemensamma utrymmen	19 990	4 339
Snöröjning/sandning	56 851	123 915
Serviceavtal	124 656	40 572
Fordon	2 043	1 529
Förbrukningsmaterial	2 441	18 684
Summa	401 127	531 232

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18 088	77 648
Tvättstuga	36 527	60 877
Källarutrymmen	25 678	14 115
Sophantering/återvinning	2 764	0
Dörrar och lås/porttele	45 723	21 275
VVS	71 152	91 850
Värmeanläggning/undercentral	0	9 103
Ventilation	29 200	0
Elinstallationer	124 711	17 579
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 674
Fönster	15 672	0
Balkonger/altaner	4 531	3 300
Garage/parkering	0	5 438
Vattenskada	23 408	77 048
Skador/klotter/skadegörelse	2 140	196 831
Summa	399 594	576 736

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	38	4 413 795
VVS	0	221 013
Ventilation	135 750	0
Fönster	196 244	0
Mark/gård/utemiljö	97 901	76 717
Summa	429 933	4 711 525

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	314 997	232 649
Uppvärmning	1 025 904	998 924
Vatten	560 886	469 384
Sophämtning/renhållning	119 472	150 693
Grovsopor	16 010	87 569
Summa	2 037 269	1 939 219

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	159 179	145 370
Fordonsförsäkring	445	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	123 338	102 294
Tomträttsavgäld	1 165 800	874 350
Kabel-TV	75 940	79 583
Bredband	242 352	238 553
Fastighetsskatt	271 454	252 000
Summa	2 038 508	1 692 150

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 427	4 017
Tele- och datakommunikation	10 356	4 992
Juridiska åtgärder	31 798	90 234
Inkassokostnader	520	1 039
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	25 875
Styrelseomkostnader	2 231	13 032
Fritids och trivselkostnader	1 503	1 232
Föreningskostnader	3 526	19 221
Förvaltningsarvode enl avtal	733 620	700 402
Överlåtelsekostnad	24 696	17 084
Pantsättningskostnad	22 932	20 583
Övriga förvaltningsarvoden	41 825	22 406
Administration	3 734	11 900
Konsultkostnader	21 250	1 475 886
Bostadsrätterna Sverige	8 640	0
Summa	938 557	2 407 903

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	109 956	139 317
Övriga arvoden	38 468	49 590
Arbetsgivaravgifter	49 948	46 341
Summa	198 372	235 248

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 309 268	1 374 572
Dröjsmålsränta	0	142
Summa	1 309 268	1 374 714

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 707 017	75 707 017
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 707 017	75 707 017
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 460 693	-17 703 625
Årets avskrivning	-1 705 020	-757 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 165 713	-18 460 693
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 541 304	57 246 324
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 201 000	116 487 000
Taxeringsvärde mark	55 360 000	76 360 000
Summa	188 561 000	192 847 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	554 809	554 809
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	554 809	554 809
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-554 809	-554 809
Utgående ackumulerad avskrivning	-554 809	-554 809
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	10 671 180	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	10 671 180	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	214 790	189 012
Transaktionskonto	828 910	1 906 108
Borgo räntekonto	4 038	336 728
Summa	1 047 738	2 431 848

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	161 578	68 748
Förutbet försäkr premier	171 882	159 179
Förutbet kabel-TV	18 996	18 829
Förutbet tomträttsavgäld	291 450	291 450
Förutbet bredband	60 242	59 496
Upplupna ränteintäkter	165 049	0
Summa	869 197	597 702

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-06-23	1,06 %	17 034 248	17 034 248
Swedbank	2028-11-24	2,23 %	8 571 266	8 771 266
SBAB	2026-08-17	2,30 %	1 954 075	2 014 075
SBAB	2026-08-17	2,60 %	1 827 015	2 027 015
Swedbank	2026-12-22	1,95 %	7 857 570	8 057 570
Swedbank	2026-02-28	2,40 %	8 989 797	9 027 797
SBAB	2026-05-15	2,53 %	7 600 000	15 340 000
SBAB	2029-05-11	2,93 %	7 640 000	0
Summa			61 473 971	62 271 971
Varav kortfristig del			28 508 457	28 630 501

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 583 971 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	172 718	14 575
Uppl kostn el	69 760	11 451
Uppl kostnad Värme	132 583	135 092
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	24 000
Uppl kostn räntor	106 115	81 699
Uppl kostn vatten	47 587	39 797
Uppl kostnad Sophämtning	9 131	7 582
Uppl kostnad arvoden	117 417	145 388
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 892	33 540
Förutbet hyror/avgifter	952 408	923 439
Summa	1 669 611	1 416 563

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 499 000	68 499 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Göteborg

Ahmed Farah
Styrelseledamot

Göran Leierth
Styrelseledamot

Ismo Kolari
Styrelseledamot

Klas Pettersson
Ordförande

Magnus Jansson
Styrelseledamot

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

Laila Pedersen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 07:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:

BJbtJOsGsZx

ENVELOPE ID:

r1ukOjfsZg-BJbtJOsGsZx

DOCUMENT NAME:

Brf Antennen, 757201-7684 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

4175316e65515a7a8835b46a30ee719f05742819dd150

4a8deab2090eeda73e1f3da7c34be18bce532957cb7bc6

423e19e669abde73129b80fcc86598324131d

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL MAGNUS JANSSON N 0735694343@teliamail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:44 26.03.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.201.237
2. GÖRAN LEIERTH goran.leierth@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 05:57 27.03.2026 05:49	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.132.166
3. KLAS PETTERSSON klas.pettersson@outlook.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:24 27.03.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
4. ISMO KOLARI ismo.kolari@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:54 01.04.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.156.52
5. AHMED FARAH ahmed.farah19@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 17:22 27.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.70
6. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 07:58 07.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 07:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:

ByK1usGsWI

ENVELOPE ID:

S10y_oGj-e-ByK1usGsWI

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Antennen.pdf

2 pages

SHA-512:

18523d8d738982e8f7cea00257ff8d759f30cfcf09373ffef
291c5a666da3d14c8ea3b0afe28fe981b6319c169f2faad
cf46ffe94ba1103fabfaf5e6213e5b8f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	Signed	07.04.2026 07:57	eID	Swedish BankID
laila.pedersen@borevisio n.se	Authenticated	07.04.2026 07:56	Low	IP: 98.128.167.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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