

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsförening Antennen 2, 769619–6422, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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	ordförande
David Richardson	ledamot
Marco Ercole	ledamot från 16 maj suppleant till 16 maj
Pedram Mobedi	ledamot från 16 maj suppleant till 16 maj
Hiba Mikhail	ledamot till den 16 maj
Fann Xu	ledamot till den 16 maj

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-16.

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

Fasaden och entrétrapporna har putsats om och stuprör och fönsterbleck har bytts. Skador på rör i källaren har åtgärdats och råttstopp har installerats på en avlopps stam samt. Brandsläckare till gemensamma utrymmen i källaren har införskaffats. Ett större trädgårdsarbete genomförts bland annat buskar och träd beskurits.

Kommande renoveringsplaner

Under 2021 planeras byte av passersystem och entrédörrar i huset. Ett skadat rör i källaren återstår att åtgärdas.

Kassaflöde – Likviditetsanalys

	2020	2019
Nettoomsättning	593 635	587 866
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 826 935	-510 563
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	41 893	-1 034
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 191 407	76 269
Nya lån	2 279 666	
Årets amorteringar	-67 834	-81 336
Förändring likvida medel	20 425	-5 067
Likvida medel vid årets början	228 573	233 640
Likvida medel vid årets slut	248 998	228 573

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
Antal medlemmar 2019-12-31: 22st
Förändring från föregående år: 0

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	593	588	589	586	588
Resultat efter finansnetto	-2 327	-16	87	-4	- 801
Balansomslutning	16 813	16 886	16 984	16 974	17 115
Soliditet	55 %	69%	69%	68%	68%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets ingång	12 928 000	664 909	262 113	- 2 188 573	- 16 261
Vinstdisposition			22 020	- 38 281	16 261
Årets resultat					- 2 326 864
Årets slut	12 928 000	664 909	284 133	- 2 226 854	- 2 326 864

Brf Antennen 2

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-2 226 854
Årets resultat	<u>-2 326 864</u>
Resultat att fördela	- 4 533 718

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	22 020
Uttaga ur fond för yttre underhåll	-284 133
Balanseras i ny räkning	<u>-4 271 605</u>
Summa	-4 533 718

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

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 2	593 635	587 866
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 3	-2 684 154	-389 783
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-18 708	-18 084
Tomträttsavgäld		-48 000	-48 000
Avskrivningar		-93 564	-93 564
Summa fastighetskostnader		-2 844 426	-549 431
Rörelseresultat		-2 250 791	38 435
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 073	-54 696
Summa finansiella poster		-76 073	-54 696
Resultat före skatt		-2 326 864	-16 261
Årets resultat		-2 326 864	-16 261
Skulder till kreditinstitut	Not 6	5 074 142	5 155 478
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	81 336	81 336
Skatteskuld		35 428	34 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	44 638	46 356
Summa kortfristiga skulder		161 402	162 116
Summa skulder		5 235 544	5 317 594
Summa eget kapital och skulder		16 885 732	16 984 043

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	16 521 710	16 609 141
Installationer	Not 5	24 533	30 666
Summa materiella anläggningstillgångar		16 546 243	16 639 807
Summa anläggningstillgångar		16 546 243	16 639 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		18 108	17 352
Summa kortfristiga fordringar		18 108	17 352
Kassa och bank		248 998	228 573
Summa omsättningstillgångar		267 106	245 925
Summa tillgångar		16 813 349	16 885 732

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 928 000	12 928 000
Upplåtelseavgifter		664 909	664 909
Underhållsfond		284 133	262 113
Summa bundet eget kapital		13 877 042	13 855 022
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 226 854	-2 188 573
Årets resultat		-2 326 864	-16 261
Summa fritt eget kapital		-4 553 718	-2 204 834
Summa eget kapital		9 323 324	11 650 188
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	7 272 310	5 074 142
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	95 000	81 336
Skatteskuld		36 792	35 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	85 923	44 638
Summa kortfristiga skulder		217 715	161 402
Summa skulder		7 490 025	5 235 544
Summa eget kapital och skulder		16 813 349	16 885 732

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 1 429 kr per bostadslägenhet år 2020. 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 22 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

<u>Not 2 Nettoomsättning</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>
Årsavgifter	586 740	578 952
Pant- & överlåtelseavgifter	2 602	4 394
Övrigt	4 293	4 520
Nettoomsättning	593 635	587 866

<u>Not 3 Drift</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel och lokalvård	30 519	22 405
Reparationer	2 362 481	23 176
El & bergvärme	77 484	124 625
Vatten	25 201	14 122
Sophämtning	13 282	18 313
Fastighetsförsäkring	12 713	12 445
Kameral förvaltning	42 628	41 489
Övrig drift	119 846	133 208
Summa drift	<u>2 684 154</u>	<u>389 783</u>

Not 4 Byggnader

Anskaffningsvärde	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	17 486 157	17 486 157
Årets investeringar		
Summa	17 486 157	17 486 157
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	877 016	789 585
Årets avskrivningar	87 431	87 431
Summa	964 447	877 016
Bokfört värde	16 521 710	16 609 141

Not 5 Installationer

Anskaffningsvärde	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	61 331	61 331
Årets investeringar	0	0
Summa	61 331	61 331
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	30 665	24 532
Årets avskrivningar	6 133	6 133
Summa	36 798	30 665
Bokfört värde	24 533	30 666

Not 6 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bindning</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
			<u>Belopp</u>	<u>Belopp</u>
Nordea	1,15%	2022-04-20	2 243 250	2 303 250
Nordea	1,15%	2022-04-20	2 243 250	2 303 250
Nordea	1,18%	2022-05-18	2 785 810	467 642
			7 272 310	5 074 142

Not 7 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nästa års planerade amorteringar	81 336	81 336

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna kostnader	25 099	3 720
Förutbetalda intäkter	60 833	40 918
	85 932	44 638

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	8 010 000	8 010 000

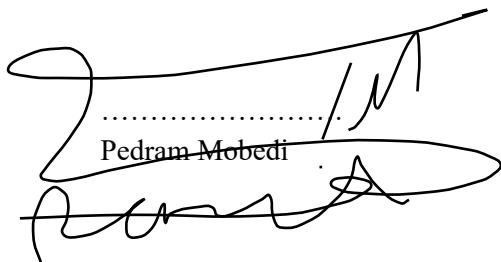
Stockholm den 2021-09-09



Sofie Ercole Strandberg
Ordförande



David Richardson



Pedram Mobedi



Marco Ercole

Min revisionsberättelse har 2021-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Martin Stark
Revisor