

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Ardennern
Org. nr: 746000-0404





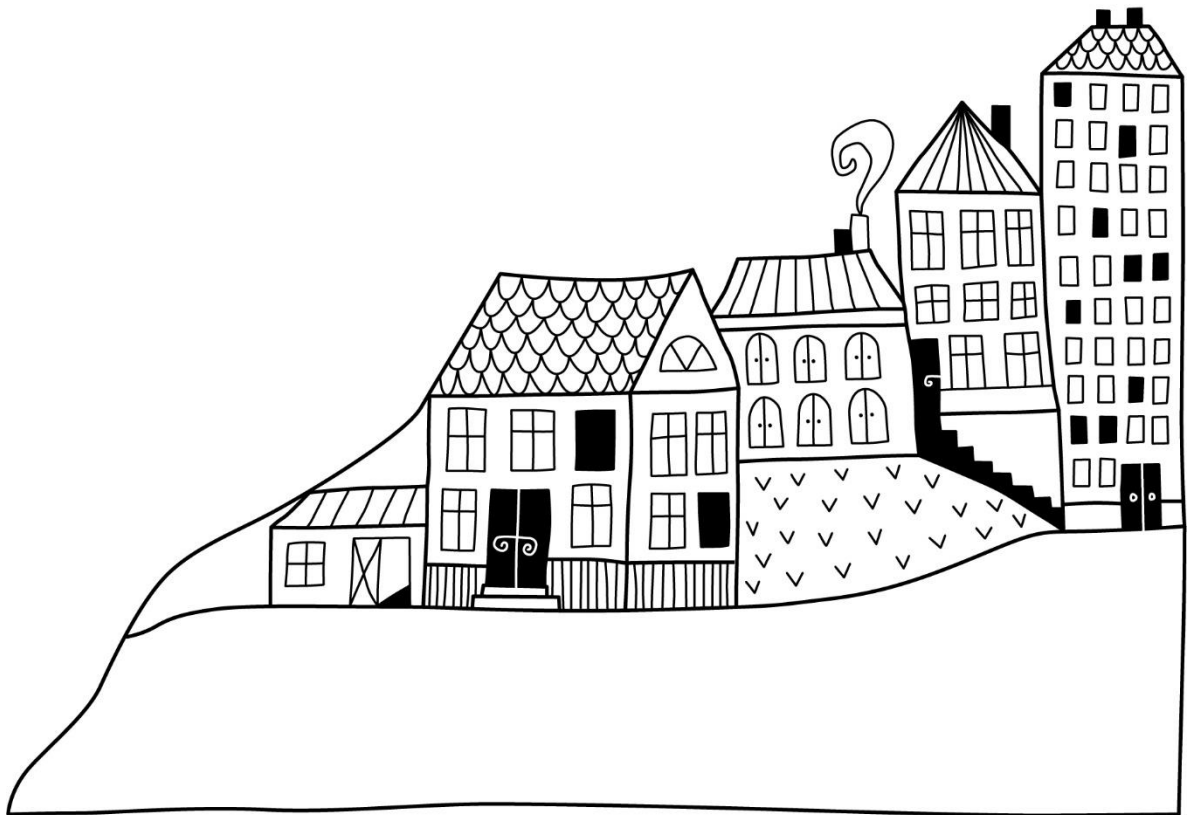
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ardennern får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-06-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 131% till 130%.

I resultatet ingår avskrivningar med 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -909 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ardennern 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 27 lägenheter samt 2 lokaler varav en är en uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Storabackegatan 17 i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	18
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	12	
Antal lokaler	1	Uthyrningsbar
Antal lokaler	1	Ej uthyrningsbar

Total tomtarea 1 725 m²

Total bostadsarea 1 345 m²

Total lokalarea 94 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 47m²

Årets taxeringsvärde 29 213 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 213 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Bellevu Snickeri	47	2025-07-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,4% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Underhållsplanering
Riksbyggen	Jour
Riksbyggen	Städning
Tele2	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 108 tkr och planerat underhåll för 1 098 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 474 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 384 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 454 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 645 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 474 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Entrépartier	2002
Vattenstambyte och el	2003
Ombyggnad av tvättstuga	2005
Byte av värmeväxlare	2013
Relining avloppsstammar	2013
Ny DUC, dator i undercentral	2014
Fasad, fönster och balkonger	2017
Trädgård och parkeringsytor	2017
Källartrappa och trädgård	2018
Ny fjärrvärmecentral	2019
Tvättmaskin	2020
Spaltventiler	2020
Byte av källardörr	2020
Målning fönster	2021
Tak till miljöhus	2021

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Relining	1 098 209

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Biljana Bojcevska	Ordförande	2024
Jan-Åke Hökfelt	Vice ordförande	2024
Johannes Hemby	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Malmqvist	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 973 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

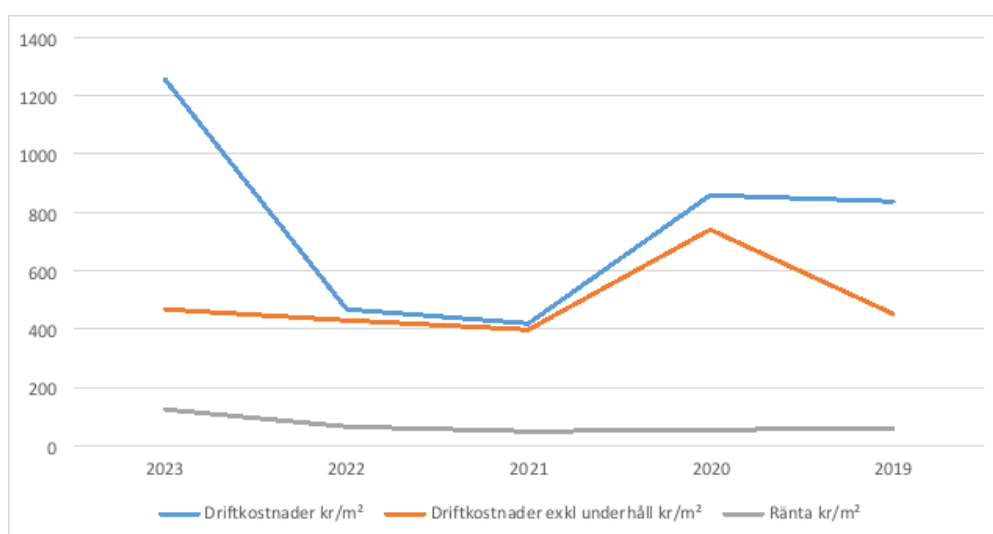


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 375	1 306	1 270	1 239	1 165
Rörelsens intäkter	1 407	1 335	1 300	1 704	1 181
Resultat efter finansiella poster*	-1 041	63	111	-77	-547
Årets resultat	-1 041	63	111	-77	-547
Resultat exkl. avskrivningar	-909	195	248	45	-437
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-1 383	-254	-169	-358	-837
Balansomslutning	12 629	12 746	12 865	12 920	12 921
Årets kassaflöde	56	24	21	-101	196
Soliditet %*	48	55	54	53	54
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	45	24	17	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	130	131	107	106	124
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	69	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	973	927	900	878	836
Driftkostnader kr/kvm	1 256	467	417	858	834
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	467	426	395	739	447
Energikostnad kr/kvm*	277	244	255	215	210
Underhållsfond kr/kvm	281	729	447	170	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	341	323	300	290	287
Sparande kr/kvm*	136	181	200	152	73
Ränta kr/kvm	122	62	47	53	56
Skuldsättning kr/kvm*	4 431	3 842	3 981	4 110	4 024
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 586	3 977	4 120	4 254	4 164
Räntekänslighet %*	4,7	4,3	4,6	4,8	5,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust: Resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på kostnaden för relining.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 15% från och med 2024-01-01 samt att möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll är god.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 000	10 498 115	1 015 294	-4 558 151	63 173
Disposition enl. årsstämmobeslut				63 173	-63 173
Reservering underhållsfond			474 000	-474 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 098 209	1 098 209	
Årets resultat					-1 040 592
Vid årets slut	41 000	10 498 115	391 085	-3 870 769	-1 040 592

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 494 977
Årets resultat	-1 040 592
Årets fondreservering enligt stadgarna	-474 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 098 209
Summa	-4 911 361

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 911 361**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 375 104	1 306 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 231	29 080
Summa rörelseintäkter		1 407 335	1 335 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 748 173	-649 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 168	-346 502
Personalkostnader	Not 6	-63 232	-60 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-132 010	-132 010
Summa rörelsekostnader		-2 279 582	-1 188 524
Rörelseresultat		-872 247	146 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 568	2 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-183 913	-86 337
Summa finansiella poster		-168 346	-83 666
Resultat efter finansiella poster		-1 040 592	63 173
Årets resultat		-1 040 592	63 173



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 870 401	11 976 043
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	169 157	195 526
Summa materiella anläggningstillgångar		12 039 558	12 171 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	15 049	15 049
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 049	15 049
Summa anläggningstillgångar		12 054 607	12 186 617
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	997	0
Övriga fordringar	Not 14	26 766	28 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	56 684	97 773
Summa kortfristiga fordringar		84 447	125 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	489 544	433 611
Summa kassa och bank		489 544	433 611
Summa omsättningstillgångar		573 991	559 487
Summa tillgångar		12 628 598	12 746 103



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	41 000	41 000	
Uppskrivningsfond	10 498 115	10 498 115	
Fond för yttre underhåll	391 085	1 015 294	
Summa bundet eget kapital	10 930 200	11 554 409	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 870 769	-4 558 151	
Årets resultat	-1 040 592	63 173	
Summa fritt eget kapital	-4 911 361	-4 494 977	
Summa eget kapital	6 018 839	7 059 432	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 338 487	3 377 500
Summa långfristiga skulder		5 338 487	3 377 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	830 000	1 970 987
Leverantörsskulder	Not 18	152 047	100 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	289 225	238 009
Summa kortfristiga skulder		1 271 272	2 309 172
Summa eget kapital och skulder	12 628 598	12 746 103	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 040 592	63 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	132 010	132 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-908 582	195 183
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	41 429	10 526
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	103 087	10 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-764 066	216 056
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	820 000	-192 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	820 000	-192 500
Årets kassaflöde	55 934	23 556
Likvidamedel vid årets början	433 611	410 055
Likvidamedel vid årets slut	489 545	433 611



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Standardförbättringar t.o.m. 2011	Linjär	30
Entrépartier	Linjär	Fullt avskriven
Vattenstamsbyte och el	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	10
Brandlarm	Linjär	10
Taggsystem	Linjär	10
Tak miljöhus	Linjär	35

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 309 308	1 246 980
Hyror, lokaler	33 396	30 504
Hyror, p-platser	32 400	28 800
Summa nettoomsättning	1 375 104	1 306 284

*I årsavgiften ingår vatten, värme, basutbud TV, sophämtning, städning, och el för gemensamma utrymmen



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar*	14 305	2 167
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-2
Erhållna statliga bidrag**	12 050	0
Övriga rörelseintäkter	5 885	26 915
Summa övriga rörelseintäkter	32 231	29 080

*Avser Pant- och överlåtelseintäkter samt andrahandsuthyrning

**Avser elstöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 098 209	-56 250
Reparationer	-108 413	-72 612
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 033	-43 143
Försäkringspremier	-22 172	-19 828
Kabel- och digital-TV	-18 144	-16 393
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 431	-15 633
Serviceavtal	-12 082	-11 624
Obligatoriska besiktningar	-2 656	0
Snö- och halkbekämpning	-13 109	-12 750
Förbrukningsinventarier	-997	-11 475
Vatten	-96 629	-79 326
Fastighetsel	-49 000	-41 825
Uppvärmning	-239 818	-219 014
Sophantering och återvinning	-28 417	-30 380
Förvaltningsarvode drift	-10 063	-19 213
Summa driftskostnader	-1 748 173	-649 465



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-302 888	-313 262
Resekostnader	0	-140
Arvode, yrkesrevisorer	-19 250	-16 213
Övriga förvaltningskostnader	-4 342	-7 200
Kreditupplysningar	-231	-1 599
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-2 898
Representation	-1 128	-2 281
Bankkostnader	-2 015	-2 670
Övriga externa kostnader	-1 326	-240
Summa övriga externa kostnader	-336 168	-346 502

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 510	-48 297
Sociala kostnader	-10 722	-12 250
Summa personalkostnader	-63 232	-60 547

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 642	-105 642
Avskrivning Installationer	-26 368	-26 368
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-132 010	-132 010

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 003	2 411
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	221
Övriga ränteintäkter	553	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 568	2 671

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-170 238	-86 337
Övriga räntekostnader	-500	0
Övriga finansiella kostnader	-13 175	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-183 913	-86 337

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	640 715	640 715
Mark	10 600 000	10 600 000
Tillkommande utgifter	3 594 153	3 535 195
	14 834 868	14 775 910
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 834 868	14 775 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-640 715	-640 715
Tillkommande utgifter	-2 218 110	-2 112 468
	-2 858 825	-2 753 183
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-105 642	-105 642
	-105 642	-105 642
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 964 467	-2 858 825
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 870 401	11 976 042
Varav		
Mark	10 600 000	10 600 000
Tillkommande utgifter	1 270 401	1 376 042
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
Lokaler	213 000	213 000
Totalt taxeringsvärde	29 213 000	29 213 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 727 000</i>	<i>15 727 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 486 000</i>	<i>13 486 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	263 682	263 682
	263 682	263 682
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	263 682	263 682
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-68 156	-41 788
	-68 156	-41 788
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 368	-26 368
	-26 368	-26 368
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-94 525	-68 156
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 525	-68 156
Restvärde enligt plan vid årets slut	169 157	195 526
Varav		
Inventarier och verktyg	169 157	195 526

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andra aktier och andelar	15 049	15 049
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 049	15 049

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	997	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	997	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	24 190	26 080
Skattekonto	2 576	2 023
Summa övriga fordringar	26 766	28 103



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 549	22 172
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 658	65 278
Förutbetald renhållning	0	878
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 815	4 489
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 661	4 957
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 684	97 773

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 778	2 707
Transaktionskonto	486 766	430 903
Summa kassa och bank	489 544	433 611

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 168 487	5 348 487
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	-90 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-1 880 987
Långfristig skuld vid årets slut	5 338 487	3 377 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,98%	2024-09-25	680 000,00	0,00	40 000,00	640 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2025-04-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-06-30	0,00	1 050 000,00	0,00	1 050 000,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-07-30	702 500,00	0,00	70 000,00	632 500,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-09-01	1 787 500,00	0,00	50 000,00	1 737 500,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2027-06-30	1 178 487,00	0,00	70 000,00	1 108 487,00
Summa			5 348 487,00	1 050 000,00	230 000,00	6 168 487,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr och omförhandla 600 000 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 528 487 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Totalt 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	32 698	94 460
Ej reskontraförda leverantörsskulder	119 349	5 716
Summa leverantörsskulder	152 047	100 176

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 571	15 175
Upplupna räntekostnader	18 442	6 787
Upplupna elkostnader	4 750	4 353
Upplupna vattenavgifter	24 654	0
Upplupna värmekostnader	34 594	30 473
Upplupna kostnader för renhållning	3 725	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	52 500	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 225	113 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 225	238 009

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 424 000	5 784 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Biljana Bojcevska

Johannes Hemby

Jan-Åke Hökfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557517337327

Document

Årsredovisning Ardennern 2023

Main document

23 pages

Initiated on 2024-05-13 13:12:43 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2024-05-21 16:06:38 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Biljana Bojcevska (BB)

bojcevska_biljana@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BILJANA BOJCEVSKA"

Signed 2024-05-21 13:45:47 CEST (+0200)

Jan-Åke Hökfelt (JH1)

jan.hokfelt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN-ÅKE HÖKFELT"

Signed 2024-05-13 13:14:07 CEST (+0200)

Johannes Hemby (JH2)

johanneshemby@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNES HEMBY"

Signed 2024-05-13 15:47:18 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)

Tanja.Jorgensen@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"

Signed 2024-05-21 16:06:38 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557517337327

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ardennern, 746000-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ardennern för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ardennern för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TANJA JÖRGENSEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1a0135012eb5aa[...]10731db568eec

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-21 14:07:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Ardennern

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ardennern i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

