

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Ardennern
Org. nr: 746000-0404



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ardennern får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-09-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år trots ökade räntekostnader pga. lägre underhållskostnader och högre omsättning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 28%.

I resultatet ingår avskrivningar med 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -155 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 m ²
Total bostadsarea	1 345 m ²
Total lokalarea	47 m ²

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
Bellevue Snickeri	47	2025-07-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,34 % 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 131 tkr och planerat underhåll för 372 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 498 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 370 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 861 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 688 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 498 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
Relining	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	119 348
Slutfört relining	253 070

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	2025
Jan-Åke Hökfelt	Vice ordförande	2025
David Larsson	Ledamot	2025
Oskar Möller	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Malmqvist	Suppleant 2025
Julia Löfgren	Suppleant Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025

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 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 120 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.

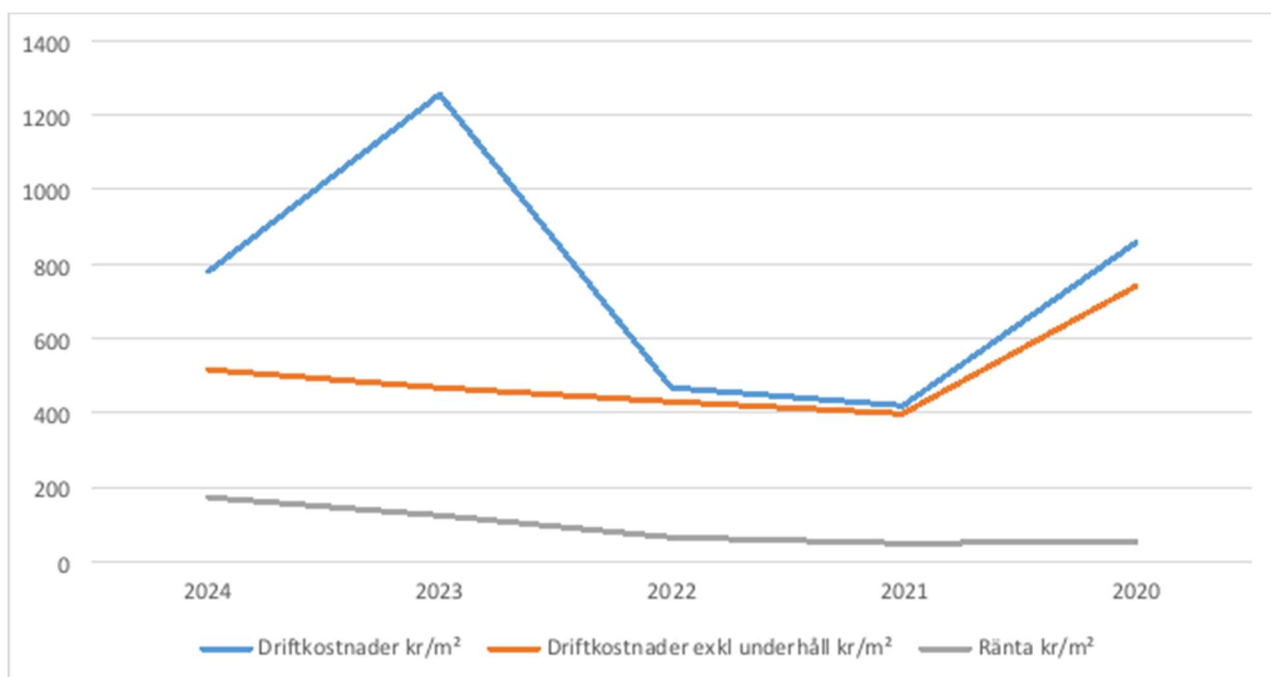
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 611	1 389	1 308	1 283	1 244
Rörelsens intäkter	1 612	1 407	1 335	1 300	1 704
Resultat efter finansiella poster*	-287	-1 041	63	111	-77
Årets resultat	-287	-1 041	63	111	-77
Resultat exkl avskrivningar	-155	-909	195	248	45
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-653	-1 383	-254	-169	-358
Balansomslutning	12 510	12 629	12 746	12 865	12 920
Årets kassaflöde	-43	56	24	21	-101
Soliditet %*	46	48	55	54	53
Likviditet %	28	45	24	17	106
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	93	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 120	973	927	900	878
Driftkostnader kr/kvm	779	1 256	467	417	858
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	511	467	426	395	739
Energikostnad kr/kvm*	287	277	244	255	215
Underhållsfond kr/kvm	371	281	729	447	170
Reservering till underhållsfond kr/kvm	358	341	323	300	290
Sparande kr/kvm*	156	136	181	200	152
Ränta kr/kvm	170	122	62	47	53
Skuldsättning kr/kvm*	4 623	4 431	3 842	3 981	4 110
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 784	4 586	3 977	4 120	4 254
Räntekänslighet %*	4,3	4,7	4,3	4,6	4,8

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 7% från och med 2025-01-01. Underhållskostnader har varit höga under två år pga. relining som är slutförd under innevarande år.

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	391 085	-3 870 769	-1 040 592
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 040 592	1 040 592
Reservering underhållsfond			498 000	-498 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-372 418	372 418	
Årets resultat					-286 684
Vid årets slut	41 000	10 498 115	516 667	-5 036 943	-286 684

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 911 361
Årets resultat	-286 684
Årets fondreservering enligt stadgarna	-498 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	372 418
Summa	-5 323 627

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 5 323 627
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 610 820	1 389 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	17 935
Summa rörelseintäkter		1 611 720	1 407 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 084 237	-1 748 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 376	-336 168
Personalkostnader	Not 6	-72 915	-63 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-132 010	-132 010
Summa rörelsekostnader		-1 664 538	-2 279 582
Rörelseresultat		-52 818	-872 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 223	15 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-246 089	-183 913
Summa finansiella poster		-233 866	-168 346
Resultat efter finansiella poster		-286 684	-1 040 592
Årets resultat		-286 684	-1 040 592



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 764 759	11 870 401
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	142 789	169 157
Summa materiella anläggningstillgångar		11 907 549	12 039 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	15 049	15 049
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 049	15 049
Summa anläggningstillgångar		11 922 597	12 054 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	997
Övriga fordringar	Not 13	26 210	26 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	115 530	56 684
Summa kortfristiga fordringar		141 740	84 447
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	446 071	489 544
Summa kassa och bank		446 071	489 544
Summa omsättningstillgångar		587 811	573 991
Summa tillgångar		12 510 408	12 628 598



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
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	516 667	391 085
Summa bundet eget kapital	11 055 782	10 930 200
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 036 943	-3 870 769
Årets resultat	-286 684	-1 040 592
Summa fritt eget kapital	-5 323 627	-4 911 361
Summa eget kapital	5 732 155	6 018 839
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 148 487
Summa långfristiga skulder	4 148 487	5 338 487
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 286 250
Leverantörsskulder	108 172	152 047
Övriga skulder	Not 17	32 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	203 006
Summa kortfristiga skulder	2 137 266	1 271 272
Summa eget kapital och skulder	12 510 408	12 628 598



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-52 818	-872 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	132 010	132 010
	79 191	-740 237
Erhållen ränta	12 223	15 568
Erlagd ränta	-246 755	-172 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-155 340	-896 927
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-57 293	41 429
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-97 090	91 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-309 724	-764 066
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-233 750	-230 000
Upptagna lån	500 000	1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	266 250	820 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-43 474	55 934
Likvida medel vid årets början	489 544	433 611
Likvida medel vid årets slut	446 071	489 544

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder**	1 505 784	1 309 308
Hyror, bostäder	-150	0
Hyror, lokaler	37 713	33 396
Hyror, p-platser	43 200	32 400
Rabatter	-392	0
Övriga ersättningar	24 665	14 296
Summa nettoomsättning*	1 610 820	1 389 400

*Uppställningen skiljer sig ifrån föregående år

**I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	12 050
Övriga rörelseintäkter	900	5 885
Summa övriga rörelseintäkter	900	17 935

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-372 418	-1 098 209
Reparationer	-131 033	-108 413
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 140	-45 033
Försäkringspremier	-26 549	-22 172
Kabel- och digital-TV	-19 320	-18 144
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 175	-3 431
Serviceavtal	-17 486	-12 082
Obligatoriska besiktningar	0	-2 656
Snö- och halkbekämpning	-10 207	-13 109
Förbrukningsinventarier	-1 338	-997
Vatten	-109 096	-96 629
Fastighetsel	-50 361	-49 000
Uppvärmning	-239 399	-239 818
Sophantering och återvinning	-13 106	-28 417
Förvaltningsarvode drift	-9 610	-10 063
Summa driftskostnader	-1 084 237	-1 748 173

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-330 681	-302 888
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-19 250
Övriga förvaltningskostnader	-13 387	-4 342
Kreditupplysningar	-1 448	-231
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 314	-4 988
Representation	-54	-1 128
Bankkostnader	-1 925	-2 015
Övriga externa kostnader	-67	-1 326
Summa övriga externa kostnader	-375 376	-336 168

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-52 510
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-57 300	0
Övriga personalkostnader	-683	0
Sociala kostnader	-14 932	-10 722
Summa personalkostnader	-72 915	-63 232

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 554	15 003
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	12
Övriga ränteintäkter	551	553
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 223	15 568

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-236 514	-170 238
Övriga räntekostnader	0	-500
Övriga finansiella kostnader	-9 575	-13 175
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 089	-183 913

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	14 834 868
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 834 868	14 834 868

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-640 715	-640 715
Tillkommande utgifter	-2 323 752	-2 218 110
	-2 964 467	-2 858 825

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-105 642	-105 642
	-105 642	-105 642

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning mark	0	0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	10 600 000	10 600 000
Tillkommande utgifter	1 164 759	1 270 401

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**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	138 975	138 975
Installationer	263 682	263 682
	402 657	402 657
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	402 657	402 657
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-138 975	-138 975
Installationer	-94 525	-68 156
	-233 500	-207 131
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-26 368	-26 368
	-26 368	-26 368
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-138 975	-138 975
Installationer	-120 893	-94 525
	-259 868	-233 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-259 868	-233 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	142 789	169 157
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	142 789	169 157

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra aktier och andelar	15 049	15 049
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 049	15 049

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	23 083	24 190
Skattekonto	3 127	2 576
Summa övriga fordringar	26 210	26 766

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 700	26 549
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 830	10 658
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 815
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 530	56 684

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 867	2 778
Transaktionskonto	443 204	486 766
Summa kassa och bank	446 071	489 544

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 434 737	6 168 487
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-2 096 250	-600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 148 487	5 338 487

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,60%	2025-04-30	1 000 000	0	0	1 000 000
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-03-13	0	500 000	3 750	496 250
SWEDBANK	3,07%	2025-09-25	640 000	0	40 000	600 000
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-06-30	1 050 000	0	0	1 050 000
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-07-30	632 500	0	70 000	562 500
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-09-01	1 737 500	0	50 000	1 687 500
STADSHYPOTEK	4,33%	2027-06-30	1 108 487	0	70 000	1 038 487
Summa			6 168 487	500 000	233 750	6 434 737

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 000 kr och omförhandla 2 096 250 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 265 987 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Totalt 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	32 337	0
Summa övriga skulder	32 337	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 571
Upplupna räntekostnader	17 776	18 442
Upplupna elkostnader	4 711	4 750
Upplupna vattenavgifter	27 423	24 654
Upplupna värmekostnader	30 544	34 594
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 725
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	0	52 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	764
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 553	118 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 006	289 225

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 734 000	6 424 000

Not 20 Ställda säkerheter

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

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

Biljana Bojcevska

Jan-Åke Hökfelt

David Larsson

Oskar Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ardenneren, org.nr 746000-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ardenneren för år 2024.

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 2024 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.

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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.





**Shape the future
with confidence**

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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 skuldyngd 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 planenliga 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 offentligrättsliga regler 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 offentligrättsliga regler 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.

Bostadsrättsförening Ardennerg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Ardennerg 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

