

Årsredovisning
för
Brf Ardennern 15

769611-0514

Räkenskapsåret

2019

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten Ardennern 15 med 8 bostadslägenheter som alla upplåts med bostadsrätt ägs och förvaltas sedan 9 juli 2004 av Bostadsrättsföreningen Ardennern 15. Tomten innehas med äganderätt och tillhörande byggnad är fullvärdesförsäkrad i Svenska Brand.

Av föreningens 8 medlemslägenheter har 1 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Julia Hallström.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av hantverkare vid behov.

Föreningsstämma hölls den 26 juli 2019 och styrelsen har sedan dess haft följande sammansättning:

Sandra Rylander	Ordförande
Julia Hallström	Kassör
Sandra Pettersson	Ledamot
Matilda Jarevik	Ledamot
Karl Lindblad	Suppleant
Amanda Malmborg	Suppleant

Revisor för 2019 har varit Rasmus Sörman.

Firman tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening. Till styrelsen har arvoden utbetalats med noll (0) kronor. Föreningen har inga anställda.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen gjorde en besiktning av fastigheten i juni som ligger till grund för en ny underhållsplan. Den ska följas vid framtida arbeten, exempelvis byte av fönster och upprustning av tak och fasad. Föreningen tog ett nytt lån som betalas ut i januari 2020, för att finansiera renoveringar enligt underhållsplanen.

Taket har under 2019 genomgått en renovering som förväntas hålla i minst fem år och det har byggts en ny terrass på tomten. Renovering av portarna, byte av fönster och renovering av fasaden är beställt och kommer utföras under 2020.

Mindre underhåll har utförts av medlemmarna i föreningen under frivilliga arbetsdagar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	7 693	7 774	7 852	7 932
Belåningsgrad %	31	36	36	37
Underhållsöverskott kr/kvm totalyta	266	244	319	361
Totala underhållsreserver tkr	785	675	645	598
Nettoomsättning	327	334	322	323
Resultat efter finansiella poster	22	-7	-11	97
Soliditet (%)	54	54	54	53

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsytan uppgår till 372 kvm, lokalytan till 27 kvm och totalytan således till 399 kvm.

Föreningens lån uppgår per den 31 december 2019 till 2 862 145,00 kr.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 239 750	71 331	91 387	-6 702	3 395 766
Disposition av föregående års resultat:		6 296	-12 998	6 702	0
Årets resultat				22 372	22 372
Belopp vid årets utgång	3 239 750	77 627	78 389	22 372	3 418 138

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 389
årets vinst	22 372
	100 761
disponeras så att	
Avsättning yttre fond	9 199
i ny räkning överföres	91 562
	100 761

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som uppgår till minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		327 108	333 886
Övriga rörelseintäkter		34 502	0
Summa rörelseintäkter	1	361 610	333 886
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-206 862	-214 819
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-20 316	-19 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-49 367	-47 558
Summa rörelsekostnader		-276 545	-281 860
Rörelseresultat		85 065	52 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter		118	234
Räntekostnader	7	-62 811	-58 962
Summa finansiella poster		-62 693	-58 728
Resultat efter finansiella poster		22 372	-6 702
Resultat före skatt		22 372	-6 702
Årets resultat	8	22 372	-6 702

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 950 999	5 946 129
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 950 999	5 946 129
Summa anläggningstillgångar		5 950 999	5 946 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 996	2 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 581	1 507
Summa kortfristiga fordringar		12 577	4 022
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		357 750	369 569
Summa kassa och bank		357 750	369 569
Summa omsättningstillgångar		370 327	373 591
SUMMA TILLGÅNGAR		6 321 326	6 319 720

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 239 750	3 239 750
Fond för yttre underhåll		77 627	71 331
Summa bundet eget kapital		3 317 377	3 311 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		78 389	91 387
Årets resultat		22 372	-6 702
Summa fritt eget kapital		100 761	84 685
Summa eget kapital		3 418 138	3 395 766
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 832 501	2 862 145
Summa långfristiga skulder		2 832 501	2 862 145
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 644	29 644
Leverantörsskulder		21 317	2 883
Övriga skulder		108	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 618	29 282
Summa kortfristiga skulder		70 687	61 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 321 326	6 319 720

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad %

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till 75 procent av marknadsvärdet (tax värde uppskattas generellt till 75 % av ett marknadsvärde).

Underhållsöverskott kr/kvm totalyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll, eller det s.k. årliga slitaget.

Totala underhållsreserver

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi genererat för framtida underhåll.

Reserven består av tre reservgenererande poster; ackumulerade avskrivningar, fond för yttre underhåll och balanserade resultat från tidigare år.

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	327 108	333 885
Återbäring	34 502	0
	361 610	333 885

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Skötsel gård	5 352	1 202
Övrig fastighetsskötsel	920	3 018
	6 272	4 220

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation VVS	0	28 269
Reparation tvättstuga	0	1 957
Teknisk förvaltning (underhållsplan)	29 875	0
	29 875	30 226

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll installationer	0	46 360
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	10 000
Periodiskt underhåll tak	34 245	0
	34 245	56 360

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	74 777	74 857
Vattenkostnader	17 598	17 324
Sophämtning, sopsug, grovsopor	6 495	6 333
Försäkring	8 504	6 868
Kommunikation (TV, Tele, IT)	18 080	7 533
Övriga kostnader fastighet	0	400
Fastighetsskatt	11 016	10 696
Öresutjämning	0	2
	136 470	124 013

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	17 160	16 516
Övriga förvaltningskostnader	3 156	2 967
	20 316	19 483

Not 7 Räntekostnader

	2019	2018
Låneräntor	62 322	58 583
Övriga räntor	489	379
	62 811	58 962

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	22 372	-6 702
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	49 367	47 558
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	34 245	56 360
Underhållsöverskott	105 984	97 216

Byggnadsytan är 399 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 266 kr/kvm (244 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 986 389	3 986 389
Anskaffningsvärde mark	1 767 500	1 767 500
Fastighetsförbättringar	766 231	711 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 520 120	6 465 883
Ingående avskrivningar	-519 754	-472 196
Årets avskrivningar	-49 367	-47 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-569 121	-519 754
Utgående redovisat värde	5 950 999	5 946 129
Taxeringsvärden byggnader	4 717 000	4 471 000
Taxeringsvärden mark	4 482 000	3 585 000
	9 199 000	8 056 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 573	37 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 573	37 573
Ingående avskrivningar	-37 573	-37 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 573	-37 573
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 713 925	2 743 569
	2 713 925	2 743 569

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	2,67	919 132	929 204
Handelsbanken	1,88	1 367 628	1 382 196
Handelsbanken	2,00	460 385	465 389
Handelsbanken	1,85	115 000	115 000
		2 862 145	2 891 789
Kortfristig del av långfristig skuld		29 644	29 644

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 800 000	3 800 000
	3 800 000	3 800 000

Bromma 2020-04-08

Sandra Rylander
Ordförande



Matilda Jarevik



Julia Hallström



Sandra^{fd.}(Ullbors) Pettersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-04

Rasmus Sörman
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ardennern 15

Org.nr 769611-0514

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ardennern 15 för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ardennern 15 för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2020-04-04



Rasmus Sörman
Revisor