

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ardenneren
Org nr: 746000-0404



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ardennern får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 124% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 122 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 45 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

✓

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ardennergår 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 27 lägenheter samt 2 lokaler varav en är 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
Uthyrningsbar lokal	1
Föreningslokal	1
P-platser	12

Total tomtarea 1 725 m²

Bostäder bostadsrätt 1 345 m²

Lokaler hyresrätt 94 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 47m²

Årets taxeringsvärde 27 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 200 000 kr

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
Com Hem	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 582 tkr och planerat underhåll för 167 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 403 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 300 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 313 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 590 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 403 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 eviga 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	34 000
Spaltventiler	84 706
Byte av källardörr	48 125

✓

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Biljana Bojcevska	Ordförande
Jan-Olof Hansson	Sekreterare
Rita Hansson	Vice ordförande
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Helena Malmqvist	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor

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 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5%. Samtidigt höjdes avgiften för parkeringsplats till 200 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2021-01-01.

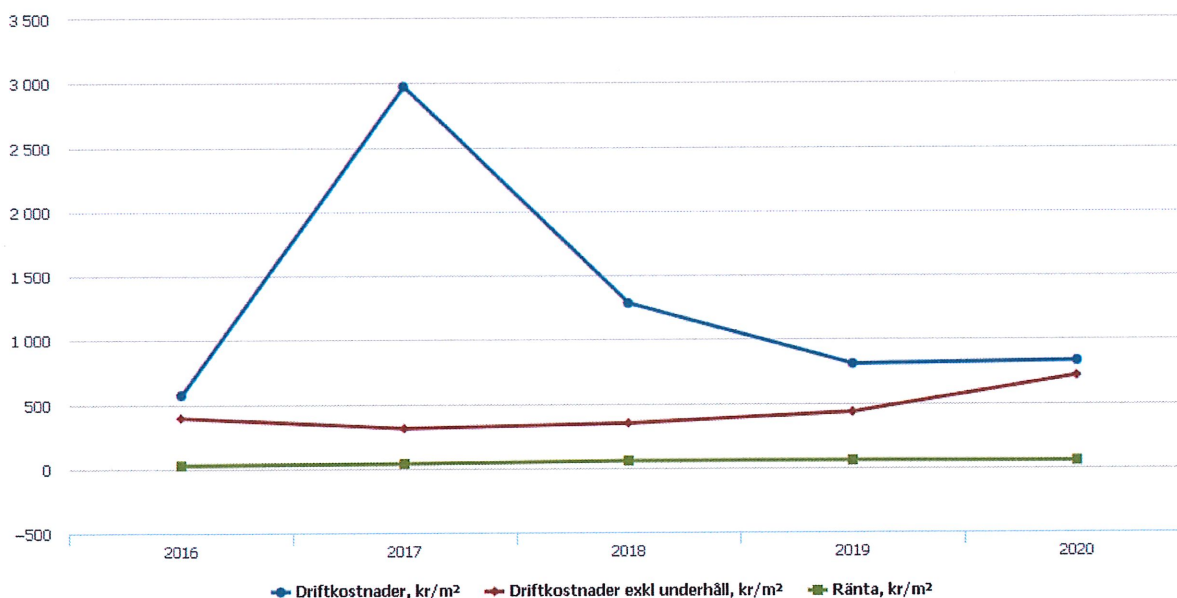
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 878 kr/m²/år.

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

↩

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 239	1 165	1 102	1 070	1 053
Resultat efter finansiella poster	-77	-547	-1 272	-3 589	-124
Årets resultat	-77	-547	-1 272	-3 620	-124
Resultat exklusive avskrivningar	45	-437	-1 163	-3 511	-12
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-358	-837	-1 568	-3 908	-378
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	280	278	281	274	254
Balansomslutning	12 920	12 921	12 744	13 949	3 462
Kassaflöde, indirekt metod	-101	196	-1 100	42	-54
Soliditet %	53	54	59	63	55
Likviditet %	106	124	87	146	417
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	878	836	797	747	758
Driftkostnader, kr/m ²	830	806	1 281	2 970	570
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	714	432	347	310	393
Ränta, kr/m ²	52	55	54	35	24
Underhållsfond, kr/m ²	164	0	0	0	1 099
Lån, kr/m ²	3 976	3 896	3 434	2 919	902



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

7

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 000	0	10 498 115	0	-3 029 050	-547 428
Disposition enl. årsstämmobeslut					-547 428	547 428
Reservering underhållsfond				403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-166 831	166 831	
Årets resultat						-77 269
Vid årets slut	41 000	0	10 498 115	236 169	-3 812 647	-77 269

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 576 478
Årets resultat	-77 269
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-403 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 831
Summa	-3 889 916

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 889 916
--	--------------------

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 239 218	1 165 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	464 954	15 765
Summa rörelseintäkter		1 704 172	1 181 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 194 973	-1 160 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 527	-306 413
Personalkostnader	Not 6	-59 475	-62 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 415	-110 219
Summa rörelsekostnader		-1 707 391	-1 639 841
Rörelseresultat		-3 219	-458 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	254	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-74 304	-88 692
Summa finansiella poster		-74 050	-88 637
Resultat efter finansiella poster		-77 269	-547 428
Årets resultat		-77 269	-547 428

7

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 133 019	12 241 626
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	248 262	46 751
Summa materiella anläggningstillgångar		12 381 280	12 288 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	15 049	15 049
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 049	15 049
Summa anläggningstillgångar		12 396 329	12 303 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	0
Övriga fordringar	Not 14	32 624	34 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	101 945	93 160
Summa kortfristiga fordringar		134 629	127 188
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	388 908	490 335
Summa kassa och bank		388 908	490 335
Summa omsättningstillgångar		523 536	617 523
Summa tillgångar		12 919 865	12 920 948

6

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
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	236 169	0
Summa bundet eget kapital	10 775 284	10 539 115
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 812 647	-3 029 050
Årets resultat	-77 269	-547 428
Summa fritt eget kapital	-3 889 916	-3 576 478
Summa eget kapital	6 885 369	6 962 637
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 540 987
Summa långfristiga skulder	5 540 987	5 460 987
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	180 000
Leverantörsskulder	Not 18	93 149
Övriga skulder	Not 19	836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	219 524
Summa kortfristiga skulder	493 510	497 324
Summa eget kapital och skulder	12 919 865	12 920 948

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-77 269	-547 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	122 415	110 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 146	-437 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 441	-42 989
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-43 815	64 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 109	-415 893
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-215 319	-48 363
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 319	-48 363
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	120 000	660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	120 000	660 000
Årets kassaflöde	-101 428	195 744
Likvidamedel vid årets början	490 335	294 591
Likvidamedel vid årets slut	388 907	490 335
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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 aviserar 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	2024
Entrépartier	Linjär	2021
Vattenstamsbyte och el	Linjär	2042
Miljöhus	Linjär	2024
Brandlarm	Linjär	2028
Taggsystem	Linjär	2031

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 181 100	1 125 012
Hyror, lokaler	29 888	32 472
Hyror, p-platser	28 860	11 580
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-630	-3 780
Summa nettoomsättning	1 239 218	1 165 284

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 022	5 804
Fakturerade kostnader	1 080	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	13 045	9 421
Försäkringsersättningar	446 810	0
Summa övriga rörelseintäkter	464 954	15 765

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-166 831	-538 376
Reparationer	-581 967	-70 529
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 583	-37 179
Försäkringspremier	-16 680	-16 276
Kabel- och digital-TV	-15 874	-15 660
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 979	-11 113
Serviceavtal	0	-10 451
Obligatoriska besiktningar	-4 438	-45 938
Snö- och halkbekämpning	-26 250	-26 188
Förbrukningsinventarier	-10 192	-18 203
Fordons- och maskinkostnader	0	-81
Vatten	-66 566	-61 719
Fastighetsel	-29 771	-31 023
Uppvärmning	-203 484	-200 119
Sophantering och återvinning	-23 502	-21 362
Förvaltningsarvode drift	-4 858	-56 267
Summa driftskostnader	-1 194 973	-1 160 483

1

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-290 190	-274 364
Resekostnader	0	-99
Arvode, yrkesrevisorer	-13 363	-13 025
Övriga förvaltningskostnader	-5 668	-723
Kreditupplysningar	-2 250	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 441	-5 804
Representation	-2 100	0
Kontorsmateriel	-1 500	-1 256
Bankkostnader	-5 350	-1 865
Övriga externa kostnader	-4 666	-8 377
Summa övriga externa kostnader	-330 527	-306 413

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-47 499
Sociala kostnader	-12 175	-15 226
Summa personalkostnader	-59 475	-62 725

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-108 607	-108 607
Avskrivning Installationer	-13 808	-1 612
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-122 415	-110 219

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8	9
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	246	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	254	55

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-74 304	-78 391
Övriga räntekostnader	0	-446
Övriga finansiella kostnader	0	-9 855
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-74 304	-88 692

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	640 715	640 715
Mark	10 600 000	10 600 000
Tillkommande utgifter	3 535 195	3 535 195
	14 775 910	14 775 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 775 910	14 775 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-640 715	-640 715
Tillkommande utgifter	-1 893 569	-1 784 963
	-2 534 284	-2 425 678
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-108 607	-108 616
	-108 607	-108 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 642 891	-2 534 294
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 133 019	12 241 625
Varav		
Mark	10 600 000	10 600 000
Tillkommande utgifter	1 533 019	1 641 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 200 000	27 200 000
Totalt taxeringsvärde	27 200 000	27 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 400 000</i>	<i>13 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>13 800 000</i>

9

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	48 363	0
Årets anskaffningar		
Installationer	215 319	48 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	263 682	48 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 612	0
	-1 612	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 808	-1 612
	-13 808	-1 612
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-15 420	-1 612
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 420	-1 612
Restvärde enligt plan vid årets slut	248 262	46 751

9

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andra aktier och andelar	15 049	15 049
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 049	15 049

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	30 640	32 044
Skattekonto	1 984	1 984
Summa övriga fordringar	32 624	34 028

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 077	16 680
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	72 519
Förutbetald renhållning	751	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 994	3 961
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 123	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 945	93 160

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 681	2 673
Transaktionskonto	386 226	487 662
Summa kassa och bank	388 908	490 335

A

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 720 987	5 600 987
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 540 987	5 460 987

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2020-06-18	1 088 487	-1 053 487	35 000	0
STADSHYPOTEK	1,62%	2022-04-30	1 000 000	0	0	1 000 000
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-09-01	1 800 000	0	0	1 800 000
STADSHYPOTEK	0,91%	2023-06-30	0	1 353 487	35 000	1 318 487
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-07-30	912 500	0	70 000	842 500
SWEDBANK	0,98%	2024-09-25	800 000	0	40 000	760 000
Summa			5 600 987	300 000	180 000	5 720 987

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 720 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 820 987 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	92 524	166 619
Ej reskontraförda leverantörsskulder	625	0
Summa leverantörsskulder	93 149	166 619

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Clearing	836	836
Summa övriga skulder	836	836

↗

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 862	14 610
Upplupna räntekostnader	4 198	5 013
Upplupna driftskostnader	5 625	0
Upplupna elkostnader	2 616	2 907
Upplupna värmekostnader	34 729	31 351
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 700
Upplupna styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 194	69 288
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 524	189 869

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 784 000	5 724 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN 2021-03-22

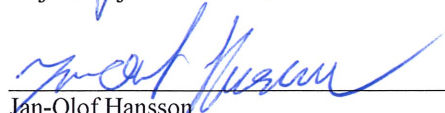
Ort och datum



Biljana Bojcevska



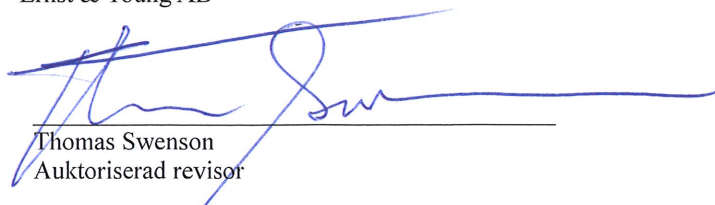
Rita Hansson



Jan-Olof Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ardennern, 746000-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ardennern för år 2020.

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 2020 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 2020 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.

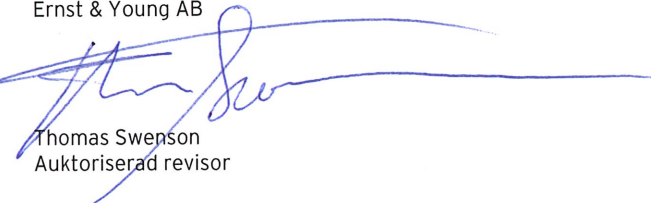
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 29 mars 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
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 22 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.

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

