

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Ardenner
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
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Årets resultat är bättre än föregående år med fortfarande negativt p.g.a. underhållsarbeten som utförts under året.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnad för utfört underhåll, Räntekostnaderna har ökat något, p.g.a. ökad lånenivå.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 124%.

I resultatet ingår avskrivningar med 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -437 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 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

Total bostadsarea 1 345 m²

Total lokalarea 94 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 47m²

Årets taxeringsvärde 27 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 417 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,79 % 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
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 71 tkr och planerat underhåll för 538 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 400 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 297 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 620 157 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 180 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny fjärrvärmecentral	538 376

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
Emma Harvanek	Avgick 2020-05-31

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
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 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% samt att höja avgift för parkeringsplats till 200 kr/mån från och med 2020-01-01.

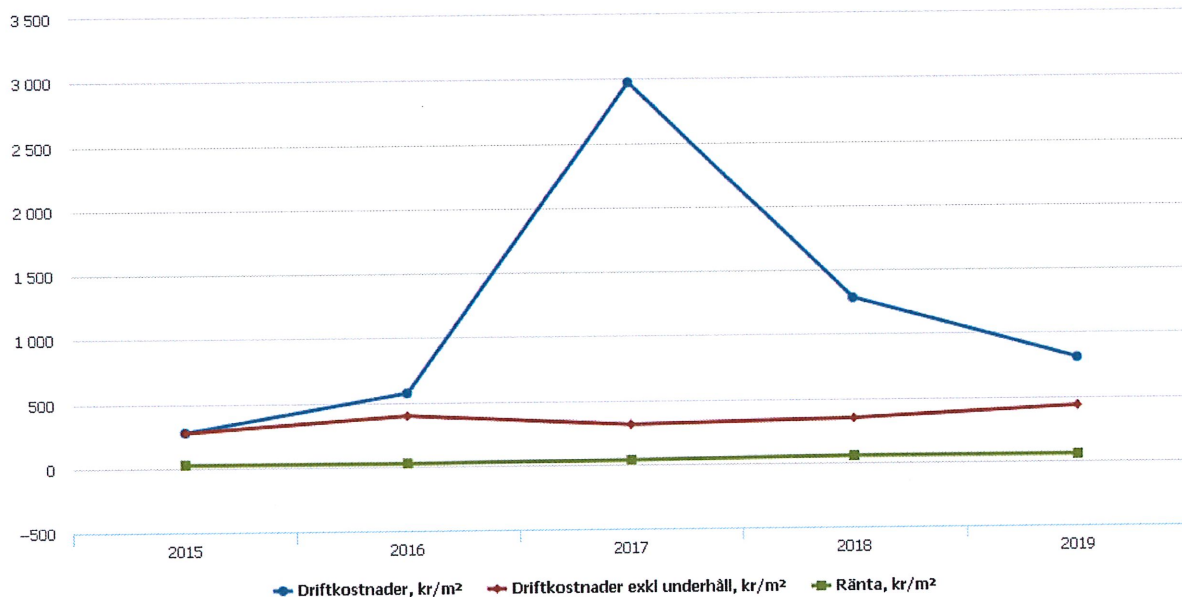
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.

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

T

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 165	1 102	1 070	1 053	1 043
Resultat efter finansiella poster	-547	-1 272	-3 589	-124	219
Årets resultat	547	-1 272	-3 620	-124	219
Resultat exkl. avskrivningar	-437	-1 163	-3 511	-12	346
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-837	-1 568	-3 908	-378	57
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	278	281	274	254	201
Balansomslutning	12 921	12 744	13 949	3 462	3 630
Kassaflöde, indirekt metod	196	-1 100	42	-54	126
Soliditet %	54	59	63	55	56
Likviditet %	124	87	146	417	471
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	836	797	747	758	750
Driftkostnader, kr/m ²	806	1 281	2 970	570	274
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	432	347	310	393	274
Ränta, kr/m ²	55	54	35	24	25
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	1 099	1 022
Lån, kr/m ²	3 896	3 434	2 919	902	1 000



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: 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	-1 757 320	-1 271 729
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 271 729	1 271 729
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-400 000	400 000	
Årets resultat						-547 428
Vid årets slut	41 000	0	10 498 115	0	-3 029 049	-547 428

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 029 049
Årets resultat	-547 428
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 000
Summa	-3 576 477

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 576 477**

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 165 284	1 102 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 765	8 907
Summa rörelseintäkter		1 181 049	1 111 383
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 160 483	-1 843 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 413	-295 007
Personalkostnader	Not 6	-62 725	-57 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-110 219	-108 616
Summa rörelsekostnader		-1 639 841	-2 304 788
Rörelseresultat		-458 791	-1 193 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-88 692	-78 407
Summa finansiella poster		-88 637	-78 316
Resultat efter finansiella poster		-547 428	-1 271 721
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-8
Årets resultat		-547 428	-1 271 729

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 241 625	12 350 232
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	46 751	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 288 376	12 350 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	15 049	15 049
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 049	15 049
Summa anläggningstillgångar		12 303 425	12 365 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 198
Övriga fordringar	Not 13	34 028	2 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	93 160	80 999
Summa kortfristiga fordringar		127 188	84 199
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	490 335	294 591
Summa kassa och bank		490 335	294 591
Summa omsättningstillgångar		617 523	378 790
Summa tillgångar		12 920 948	12 744 072

5

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
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		0	-1
Summa bundet eget kapital		10 539 115	10 539 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 029 050	-1 757 321
Årets resultat		-547 428	-1 271 729
Summa fritt eget kapital		-3 576 478	-3 029 049
Summa eget kapital		6 962 637	7 510 065
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 460 987	4 800 987
Summa långfristiga skulder		5 460 987	4 800 987
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	140 000	140 000
Leverantörsskulder		166 619	95 551
Skatteskulder		0	30 562
Övriga skulder		836	735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	189 869	166 172
Summa kortfristiga skulder		497 324	433 020
Summa eget kapital och skulder		12 920 948	12 744 072

U

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-547 428	-1 271 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	110 219	108 616
Årets skatt	0	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-437 209	-1 163 113
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-42 989	-3 351
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	59 292	-575 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-420 906	-1 742 060
Investeringsverksamheten		
Investeringar i Inventarier, verktyg och installationer	-48 363	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 363	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	665 014	642 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	665 014	642 500
Årets kassaflöde	195 745	-1 099 562
Likvidamedel vid årets början	294 590	1 394 152
Likvidamedel vid årets slut	490 335	294 590
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Standardförbättringar t.o.m. 2011	Linjär	2024
Entrépartier	Linjär	2021
Vattenstamsbyte och el	Linjär	2042
Miljöhus	Linjär	2024
Brandlarm	Linjär	2028

Mark är inte föremål för avskrivningar.

7

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 125 012	1 071 384
Hyror, bostäder	0	15
Hyror, lokaler	32 472	26 697
Hyror, p-platser	11 580	8 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 780	-4 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-180
Summa nettoomsättning	1 165 284	1 102 476

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 804	5 910
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	9 421	2 275
Summa övriga rörelseintäkter	15 765	8 907

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-538 376	-1 344 010
Reparationer	-70 529	-45 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 179	-38 269
Försäkringspremier	-16 276	-14 203
Kabel- och digital-TV	-15 660	-15 343
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 113	-9 167
Serviceavtal	-10 451	-10 359
Obligatoriska besiktningar	-45 938	0
Snö- och halkbekämpning	-26 188	-20 188
Förbrukningsinventarier	-18 203	-8 572
Fordons- och maskinkostnader	-81	-342
Vatten	-61 719	-54 891
Fastighetsel	-31 023	-27 186
Uppvärmning	-200 119	-225 741
Sophantering och återvinning	-21 362	-23 672
Förvaltningsarvode drift inkl. trädgård	-56 267	-6 605
Summa driftkostnader	-1 160 483	-1 843 579

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-274 364	-243 236
Resekostnader	-99	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 025	-12 238
Övriga förvaltningskostnader	-723	-388
Kreditupplysningar	-900	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 804	-5 462
Representation	0	-2 472
Kontorsmateriel	-1 256	-3 145
Bankkostnader	-1 865	-22 525
Övriga externa kostnader	-8 377	-4 417
Summa övriga externa kostnader	-306 413	-295 007

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-47 499	-45 500
Övriga personalkostnader	0	-2 400
Sociala kostnader	-15 226	-9 685
Summa personalkostnader	-62 725	-57 585

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-108 607	-108 616
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	-1 612	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-110 219	-108 616

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9	10
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55	91

9

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-78 391	-78 357
Övriga räntekostnader	-446	-50
Övriga finansiella kostnader	-9 855	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 692	-78 407

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-640 715	-640 715
Tillkommande utgifter	-1 784 963	-1 676 347
	-2 425 678	-2 317 062

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-108 607	-108 616
	-108 607	-108 616

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	12 241 625	12 350 232
---	-------------------	-------------------

Varav

Mark	10 600 000	10 600 000
Tillkommande utgifter	1 641 625	1 750 232

Totalt taxeringsvärde

	27 200 000	22 417 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 400 000</i>	<i>11 817 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>10 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffning		
Inventarier, verktyg och installationer	48 363	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 363	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 612	0
	-1 612	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 612	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 751	0
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	46 751	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Eget innehav, föreningslokal	15 049	15 049
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 049	15 049

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	32 044	0
Skattekonto	1 984	2 002
Summa övriga fordringar	34 028	2 002

7

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 680	16 276
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 519	60 809
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 961	3 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 160	80 999

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 673	2 664
Transaktionskonto	487 662	291 927
Summa kassa och bank	490 335	294 591

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 606 000	4 940 987
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 013	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 460 987	4 800 987

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,98%	2019-07-28	982 500	-930 000	52 500	0
SWEDBANK	2,49%	2020-06-18	1 158 487	0	70 000	1 088 487
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	1,10%	2023-07-30	0	930 000	17 500	912 500
SWEDBANK	0,98%	2024-09-25	0	800 000	0	800 000
Summa			4 940 987	800 000	140 000	5 600 987

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 70 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 560 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 900 987 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 610	12 150
Upplupna räntekostnader	5 013	2 870
Upplupna elkostnader	2 907	2 622
Upplupna värmekostnader	31 351	32 447
Upplupna kostnader för renhållning	0	265
Upplupna revisionsarvoden	12 700	12 200
Upplupna styrelsearvoden	46 500	45 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	69 288	58 118
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 869	166 172

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 724 000	5 300 000

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 2020-03-15
Ort och datum

Biljana Bojcevska
Biljana Bojcevska

Jan-Olof Hansson
Jan-Olof Hansson

Rita Hansson
Rita Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-15

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ardenneren, 746000-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ardenneren för år 2019.

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 2019 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 2019 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

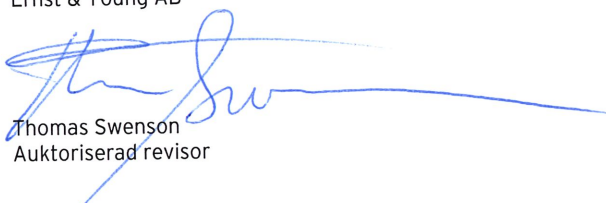
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 19 mars 2020

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 föreningen 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 Ardenneren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ardenneren 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

