

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ardennern 18**

716421-8724

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



Styrelsen för Brf Ardennern 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1998-02-10 och föreningens nuvarande stadgar registrerades på bolagsverket 2019-03-25

Föreningen är en sk. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer ifrån årsavgifter.

#### **Fastigheten**

Föreningens fastighet Ardennern 18 byggdes 1937 och har värde år 1998. Byggnadens totalyta är 700 kvm, var av 664 kvm utgör lägenhetsyta och 36 kvm utgör garage. Tomtytan är 1270 kvm. Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Dekiva Redovisning AB. Den tekniska förvaltningen sköts av de boende.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året så har man avslutat redoveringen av fasaden och balkongerna.

Lånet som lades om i oktober 2023, är nu på rörlig ränta.



## Medlemsinformation

Fastigheten består av 7 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt och 2 st garage. Inga försäljningar har skett under året.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Savvas Fountoulis    | ledamot   |
| Uppling Jonny        | ledamot   |
| Anton Stolt          | ledamot   |
| Jonathan Rönnerstedt | Suppleant |
| Joakim Hörnfelt      | Revisor   |

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsangelägenheter samt avhållit protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-26.

Arvode till styrelsen har inte utgått.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 14 632 331 kr, Varav Taxeringsvärdet för bostadshuset är 3 707 669 kr samt lokaler 69 000 kr.

Årsavgifterna har under året planenligt ökats med 1%.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsskatten 1 589 kr per bostadsrättslägenhet under 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar fastighetsskatt för garagen, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 471         | 450         | 445         | 439         | 438         |
| Resultat efter finansiella poster | -297        | -411        | -136        | -47         | -197        |
| Soliditet (%)                     | 40,2        | 43,2        | 46,1        | 73,6        | 72,7        |
| Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta     | 663         | 677         | 671         | 661         | 659         |
| Lån/kvm Bostadsrättsyta           | 6 483       | 6 267       | 6 351       | 1 912       | 2 002       |
| Elkostnad/kvm totalyta            | 139         | 203         | 157         | 100         | 135         |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 59          | 36          | 55          | 51          | 50          |
| Vattenkostnad/kvm totalyta        | 45          | 35          | 34          | 42          | 26          |



### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 4 251 153            | 733 614               | 1 048 369                   | -2 364 799             | -411 272          | 3 257 065        |
| Disposition enl.<br>årsstämma: |                      |                       |                             |                        |                   |                  |
| avsättning till yttrefond      |                      |                       | 171 432                     | -171 432               | 0                 | 0                |
| Balanseras i ny räkning        |                      |                       |                             | -411 272               | 411 272           | 0                |
| Årets resultat                 |                      |                       |                             |                        | -297 089          | -297 089         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>4 251 153</b>     | <b>733 614</b>        | <b>1 219 801</b>            | <b>-2 947 503</b>      | <b>-297 089</b>   | <b>2 959 976</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 947 503        |
| årets förlust    | -297 089          |
|                  | <b>-3 244 592</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| behandlas så att                            |                   |
| reservering fond för yttre underhåll        | 0                 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 171 432           |
| i ny räkning överföres                      | -3 416 024        |
|   | <b>-3 244 592</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.





| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 3          | 471 478                           | 449 787                           |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 24 956                            | 33                                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>496 434</b>                    | <b>449 820</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 4          | -266 824                          | -342 607                          |
| Övriga externa kostnader  | 5          | -45 971                           | -138 697                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -323 882                          | -329 024                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-636 677</b>                   | <b>-810 328</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-140 243</b>                   | <b>-360 508</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 1 826                             | 130                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -158 672                          | -50 894                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-156 846</b>                   | <b>-50 764</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-297 089</b>                   | <b>-411 272</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-297 089</b>                   | <b>-411 272</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-297 089</b>                   | <b>-411 272</b>                   |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 6 964 736         | 7 191 328         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>6 964 736</b>  | <b>7 191 328</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>6 964 736</b>  | <b>7 191 328</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 60 636            | 35 053            |
| Övriga fordringar                             |            | 34 054            | 156 082           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7          | 8 275             | 6 425             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>102 965</b>    | <b>197 560</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 288 162           | 159 097           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>288 162</b>    | <b>159 097</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>391 127</b>    | <b>356 657</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>7 355 863</b>  | <b>7 547 985</b>  |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 4 984 767         | 4 984 767         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 219 801         | 1 048 369         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>6 204 568</b>  | <b>6 033 136</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 947 503        | -2 364 800        |
| Årets resultat                               |            | -297 089          | -411 272          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 244 592</b> | <b>-2 776 072</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 959 976</b>  | <b>3 257 064</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 8          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 4 305 000         | 4 086 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 305 000</b>  | <b>4 086 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 0                 | 75 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 14 713            | 29 122            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 76 174            | 100 549           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>90 887</b>     | <b>204 671</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>7 355 863</b>  | <b>7 547 985</b>  |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjande period.

#### Anläggningstillgångar

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Tillämpade avskrivningstider: |       |
| Byggnader                     | 50 år |
| Byggnadsinventarier           | 20 år |
| Inventarier                   | 10 år |

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under våren 2024.

### Not 3 Nettoomsättning

|                                    | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 440 508                   | 436 052                   |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 30 970                    | 13 743                    |
|                                    | <b>471 478</b>            | <b>449 795</b>            |

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, vatten, bredband.

### Not 4 Driftskostnader

|                                 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Eldningsolja                    | 41 514                    | 25 378                    |
| VA-avgifter                     | 31 769                    | 24 423                    |
| El-avgifter                     | 97 486                    | 142 277                   |
| Sophämtning, renhållning        | 12 086                    | 11 481                    |
| Trädgårdsskötsel, material      | 3 269                     | 724                       |
| Fastighetsskatt                 | 11 813                    | 11 323                    |
| VVS-Arbeten                     | -3 295                    | 39 846                    |
| Tvättstugekostnader             | 0                         | 1 481                     |
| Försäkring                      | 20 062                    | 22 293                    |
| Värmeinstallation och underhåll | 13 185                    | 18 455                    |
| Datakommunikation               | 30 894                    | 38 414                    |
| Förbrukningsartiklar            | 483                       | 1 350                     |





|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Avgift Fastighetsägarföreningen | 5 730          | 5 162          |
|                                 | <b>264 996</b> | <b>342 607</b> |

#### Not 5 Förvaltningskostnader

|   | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Redovisning, förvaltning                          | 10 025             | 12 500             |
| Bankavgifter                                      | 21 439             | 1 446              |
| Konsultarvode för renovering av fasad o balkonger | 7 922              | 121 131            |
| Övrigt  | 8 411              | 3 620              |
|   | <b>47 797</b>      | <b>138 697</b>     |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 433 368         | 7 018 170         |
| Inköp   | 97 290            | 2 415 198         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 530 658</b>  | <b>9 433 368</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 242 040        | -1 913 016        |
| Årets avskrivningar                             | -323 882          | -329 024          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 565 922</b> | <b>-2 242 040</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 964 736</b>  | <b>7 191 328</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 3 776 669         | 3 613 338         |
| Taxeringsvärden mark                            | 10 855 662        | 10 855 662        |
|   | <b>14 632 331</b> | <b>14 469 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 5 767 581         | 5 994 173         |
| Bokfört värde mark                              | 1 197 155         | 1 197 155         |
|   | <b>6 964 736</b>  | <b>7 191 328</b>  |

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda fiber | 8 275             | 6 425             |
|                    | <b>8 275</b>      | <b>6 425</b>      |



**Not 8 Långfristiga skulder**

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än ett år men tidigare än fem år efter balans dagen | 4 305 000        | 4 086 250        |
|  | <b>4 305 000</b> | <b>4 086 250</b> |

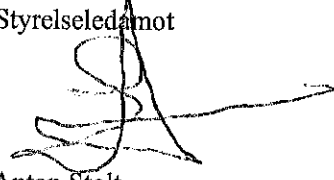
**Not 9 Ställda säkerheter**

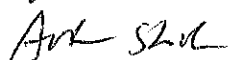
|                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning Nordea Hypotek | 4 255 000        | 4 255 000        |
|                                     | <b>4 255 000</b> | <b>4 255 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bromma den 14 juni 2024

Savvas Fountoulis  
Styrelseledamot

  
Anton Stolt  
Styrelseledamot



  
Jonny Uppling  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Hörnfelt  
Revisor

