

Bostadsrättsföreningen Salongen 16

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Salongen 16
769607-3340
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salongen 16, 769607-3340, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Kuca	Ordförande	2023
Niclas Waldorf Slot	Ledamot	2022
Kajsa Gillberg	Ledamot	2023
Olof Von Reis	Ledamot	2023
Cilla Rosengren	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Silje Slot	Suppleant	2022
Anna Abrahamsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------	----------------------	------

Valberedning

Carl Antonsson		2022
----------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Salongen 16 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 47 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2001. Fastighetens adress är Salongsgatan 18-24 i Malmö.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	20	23	2

Total tomtarea:	1600 kvm
Total bostadsarea:	2899 kvm
Total lokalarea:	51 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Nyrell, Peter Åke	51 kvm

Övrig fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-01 av EKS AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring sedan 2017-01-01.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Bredablick Förvaltning	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Schindler Hiss AB	Serviceavtal hissar
Seco AB	Serviceavtal värme
Samfällighet Riberstad	Samfällighet

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 231 149 kr och planerat underhåll för 655 917 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Föreningen har under året 2021 fått utfört kvarstående rensning av ventilationssystemet och OVK i lägenheterna med godkänt resultat.

Föreningen har monterat punktsprinkler i taket i soprummet.

Under året har renovering av badrum i lägenhet 22E utförts, detta badrum blev renoverat under hösten. Arbetet utfördes av Byggcirkeln AB.

Föreningen har under 2021 satt igång en inventering av rördragningen i kryppgrunden eftersom vi hade en vattenläcka från en VVC-ledning i kryppgrunden under sommaren. Vi har installerat en övervakning av fastighetens vattenförbrukning med larm.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Walsen Byggekonsult AB och som sträcker sig till 2035. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2021. Styrelsen arbetar vidare enligt de rekommendationer som beskrivits i den framtagna underhållsplanen för föreningen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2021 513 596 kr för kommande underhåll, vilket motsvarar 174 kr per kvm.

De närmast kommande underhållsarbetena för 2022 är

Fönster: De senaste åren har präglats av Covid vilket har betytt att styrelsen har skjutas fram arbetet med underhåll av fönstren. Föreningen kommer därför att utföra underhåll av föreningens fönster år 2022. Och arbetet med teknisk översyn av fönster i fastigheten kommer att utföras löpande under året. Detta arbete utförs för att upprätthålla fönstrens livslängd.

Gemensam el: Styrelsen hoppas på att installation av IMD mätning i fastigheten kan utföras under 2022.

Trapphusen: Föreningen planerar att underhållsmåla trapphusen under år 2022.

Värmeanläggningen: Föreningen fortsätter arbetet med SECON AB avseende driftoptimeringen av värmeförbrukningen.

Projekt som föreningen utreder

Solceller: Föreningen håller fortfarande på med att utreda olika solcells-lösningar för fastigheten och hur en solcellsanläggning skulle kunna se ut.

Återvinning värme avloppsvatten: Föreningen undersöker olika lösningar för återvinning av värmen i avloppsledningarna via avloppsvärmeväxlare för att minska uppvärmningskostnaden för varmvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har tecknat serviceavtal på trapphissarna och grindarna.

Styrelsen har arbetat med att ta in offerter gällande installation av IMD-mätning i fastigheten.

Föreningen har upprättat en ny energideklaration under året.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under året. Senaste förändringen av årsavgifterna gjordes 2010. Styrelsen tog beslut om avgiftsfri månad för januari 2020.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 885	2 749	3 230	2 869
Resultat efter finansiella poster	-653	-783	-141	-167
Förändring av underhållsfond	-142	-183	442	570
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	236	147	164	10
Soliditet %	52	53	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	951	872	951	951
Hyror för lokal, kr/kvm	2 052	1 992	1 934	1 878
Driftskostnad, kr / kvm	423	343	365	323
Ränta, kr / kvm	133	142	154	155
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	174	188	200	200
Lån, kr / kvm	11 668	11 732	11 795	11 859
Snittränta (%)	1,14	1,21	1,31	1,31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads-och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 661 400	2 545 326	-10 024 288	-783 351
Disposition enligt föreningsstämma			-783 351	783 351
Avsättning till underhållsfond		513 596	-513 596	
Ianspråktagande av underhållsfond		-655 917	655 917	
Årets resultat				-653 450
Vid årets slut	47 661 400	2 403 005	-10 665 318	-653 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 807 638
Årets resultat före fondförändring	-653 450
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-513 596
Årets ianspråktagande av underhållsfond	655 917
Summa över/underskott	-11 318 767

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 318 767**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 862 672	2 629 788
Övriga rörelseintäkter	3	22 421	119 192
Summa rörelseintäkter		2 885 093	2 748 980
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 133 595	-2 020 614
Övriga externa kostnader	7	-145 201	-230 847
Personalkostnader	8	-127 740	-122 220
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-746 895	-746 896
Summa rörelsekostnader		-3 153 431	-3 120 577
Rörelseresultat		-268 338	-371 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 423	6 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 535	-418 117
Summa finansiella poster		-385 112	-411 754
Resultat efter finansiella poster		-653 450	-783 351
Årets resultat		-653 450	-783 351

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	70 718 551	71 465 446
Summa materiella anläggningstillgångar		70 718 551	71 465 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		70 723 551	71 470 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 308
Övriga fordringar		2 263	3 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	177 428	178 520
Summa kortfristiga fordringar		179 691	186 218
Kassa och bank	12	2 939 951	2 769 086
Summa omsättningstillgångar		3 119 642	2 955 304
SUMMA TILLGÅNGAR		73 843 193	74 425 750

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 661 400	47 661 400
Underhållsfond		2 403 005	2 545 326
Summa bundet eget kapital		50 064 405	50 206 726
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 665 317	-10 024 288
Årets resultat		-653 450	-783 351
Summa fritt eget kapital		-11 318 767	-10 807 639
Summa eget kapital		38 745 638	39 399 087
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	30 731 308	20 933 398
Summa långfristiga skulder		30 731 308	20 933 398
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 688 340	13 674 590
Leverantörsskulder		337 014	103 031
Skatteskulder		5 738	9 784
Övriga skulder		20 652	20 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	314 503	285 208
Summa kortfristiga skulder		4 366 247	14 093 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 843 193	74 425 750

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-268 338	-371 597
Avskrivningar	746 895	746 896
	478 557	375 299
Erhållen ränta	7 423	6 363
Erlagd ränta	-392 535	-418 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	93 445	-36 455
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	6 527	-8 797
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	259 233	169 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 205	124 738
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-188 340	-188 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-188 340	-188 340
Årets kassaflöde	170 865	-63 602
Likvida medel vid årets början	2 769 086	2 832 688
Likvida medel vid årets slut	2 939 951	2 769 086

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 758 020	2 528 184
Hyror lokaler	104 652	101 604
Summa	2 862 672	2 629 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	6 918	10 781
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 191	2 340
Övriga intäkter	14 312	6 527
Försäkringsersättningar	-	99 544
Summa	22 421	119 192

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 382	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	74 777	-
VA & sanitet, installationer	31 000	8 725
Värme, installationer	79 632	49 494
Ventilation, installationer	7 852	97 377
Hiss	26 206	58 768
Övriga installationer	-	7 216
Huskropp	-	3 975
Vattenskador	3 300	44 826
Summa	231 149	270 381

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	435 255	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	33 134
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	513 741
VA & sanitet, installationer	18 163	49 188
Huskropp, fönster	-	141 900
Huskropp, övrigt	202 499	-
Summa	655 917	737 963

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	77 893	76 483
Teknisk förvaltning	77 104	70 544
Städning	2 250	-
Besiktningkostnader	940	2 846
Snöröjning	135 863	10 440
Serviceavtal	67 767	77 135
Förbrukningsmaterial	10 472	5 709
Ei	122 446	70 332
Uppvärmning	258 734	249 844
Vatten och avlopp	120 898	114 536
Avfallshantering	32 118	21 940
Försäkringar	109 721	105 501
Systematiskt brandskyddsarbete	11 356	-
Samfälligheter	94 588	83 361
Kabel-TV	37 557	37 452
Bredband	80 942	80 958
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 880	5 191
Summa	1 246 529	1 012 270

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 464	-
Tele och post	2 760	2 640
Ekonomisk förvaltning	90 312	94 272
Revision	17 875	16 625
Självrisker vid skada	-	40 000
Bankkostnader	1 326	1 454
IT-tjänster	1 284	1 933
Övriga externa tjänster	22 970	66 833
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 810	5 690
Övriga externa kostnader	1 400	1 400
Summa	145 201	230 847

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	97 200	93 000
Summa	97 200	93 000
Sociala avgifter	30 540	29 220
Summa	127 740	122 220

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	746 895	746 896
Summa	746 895	746 896

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	69 469 356	69 469 356
-Mark	9 473 094	9 473 094
	<u>78 942 450</u>	<u>78 942 450</u>
Utgående anskaffningsvärden	78 942 450	78 942 450
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 477 004	-6 730 108
	-7 477 004	-6 730 108
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-746 895	-746 896
	<u>-746 895</u>	<u>-746 896</u>
Utgående avskrivningar	-8 223 899	-7 477 004
Redovisat värde	70 718 551	71 465 446
<i>Varav</i>		
Byggnader	61 245 457	61 992 352
Mark	9 473 094	9 473 094
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	932 000	932 000
	<u>67 932 000</u>	<u>67 932 000</u>
Totalt taxeringsvärde	67 932 000	67 932 000
<i>Varav byggnader</i>	42 627 000	42 627 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	177 428	178 520
Summa	177 428	178 520

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	920 945	756 120
Placeringskonto SBAB	2 019 005	2 012 966
Summa	2 939 951	2 769 086

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 688 340	13 674 590
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 731 308	15 110 898
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 822 500
Summa	34 419 648	34 607 988

Styrelsens

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	34 419 648	34 607 988
Summa	34 419 648	34 607 988

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,90 %	2026-06-28	5 972 500	-	30 000	5 942 500
SEB	1,24 %	2026-06-28	8 793 750	-	75 000	8 718 750
SEB	0,81 %	2025-06-28	4 800 500	-	30 000	4 770 500
SEB	0,88 %	2024-12-28	4 797 500	-	30 000	4 767 500
SEB	1,16 %	2022-12-28	3 500 000	-	-	3 500 000
SEB	1,40 %	2023-06-28	3 436 293	-	-	3 436 293
SEB	0,92 %	2024-06-28	3 307 445	-	23 340	3 284 105
Summa			34 607 988	-	188 340	34 419 648

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 006	2 175
Förutbetalda intäkter	201 166	190 249
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna driftskostnader	94 331	76 784
Summa	314 503	285 208

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	38 632 000	38 632 000
Summa ställda säkerheter	38 632 000	38 632 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Thomas Kuca
Styrelseordförande

Niclas Waldorf Slot

Cilla Rosengren

Kajsa Gillberg

Olof Von Reis

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Thomas Martin Kuca

Ordförande

Serienummer: 19

IP: 83.253.xxx.xxx

2022-03-14 19:34:19 UTC



KAJSA GILLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19

IP: 151.177.xxx.xxx

2022-03-14 20:10:40 UTC



NICLAS WALDORF SLOT

Styrelseledamot

Serienummer: 19

IP: 2.71.xxx.xxx

2022-03-15 12:12:07 UTC



Hans Olof von Reis

Styrelseledamot

Serienummer: 19

IP: 83.253.xxx.xxx

2022-03-16 09:39:26 UTC



Cilla Anna-Cecilia Rosengren

Styrelseledamot

Serienummer: 19

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-03-17 16:29:46 UTC



MARTIN HENRIKSSON

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-17 17:03:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salongen 16, 769607-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2021.

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 2021 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 iverkliga 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.



Building a better
working world

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 Salongen 16 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 betryggande 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 dag det framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTIN HENRIKSSON

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-17 17:03:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

