

Bostadsrättsföreningen Salongen 16

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Salongen 16
769607-3340
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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>
Cilla Rosengren	Ordförande	2022
Niclas Waldorf Slot	Ledamot	2022
Christer Mårtensson	Ledamot	Avgått
Michaela Brunzel	Ledamot	Avgått
Frida Thorsén	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Olof Von Reis	Suppleant	2021
Kajsa Gillberg	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Carl Antonsson		2021
Malin Oldby		2021

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 2011-12-07 av Energikonsulterna i Sverige 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

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Com Hem
Bredablick Förvaltning
E.on
E.on
Schindler Hiss AB
Secon AB
Samfällighet Riberstad

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värme
Samfällighet



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 270 381 kr och planerat underhåll för 737 963 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Arbetet med projektering för nya portar till fastigheten blev färdigställt under hösten 2019 och under hösten 2020 installerades nya portar.

Det var planerat att utföra OVK under hösten 2019 men en mindre utredning av hur rensning av ventilationskanalerna kan utföras var orsaken till att OVK blev flyttad till våren år 2020. Pga. rådande pandemisituation med Covid-19 så har denna OVK ännu inte kunnat genomföras. Nu är förhoppningen att den kommer att utföras våren år 2021.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Walsen Byggkonsult AB och som sträcker sig till 2035. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2020. Styrelsen arbetar vidare enligt de rekommendationer som beskrivits i den framtagna underhållsplanen för föreningen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2020 554 942 kr för kommande underhåll, vilket motsvarar 188 kr per kvm.

De närmast kommande underhållsarbetena för 2021 är


Portar: Föreningen kommer att lägga till och montera automatisk öppning med armbågsöppnare även på de två portarna som inte fick denna funktion vid installationen.

Fönster: Föreningen kommer att arbeta vidare med underhåll av föreningens fönster. Arbetet med teknisk översyn av fönster i fastigheten kommer att utföras löpande under de kommande åren. Detta arbete utförs för att upprätthålla fönstrens livslängd.

Värmeanläggningen: Föreningen fortsätter arbetet med SECON AB avseende driftoptimeringen och förväntar att kunna sänka värmeförbrukningen ytterligare inom fastigheten.

OVK: Föreningen kommer under våren 2021 att utföra obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter och i samband med detta kommer föreningen se över konditionen för termostater och ställdon.

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. Föreningen tittar också på möjligheten att gå över till kollektivmätning av elen i fastigheten. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
15 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

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 749	3 230	2 869	3 796
Resultat efter finansiella poster	-783	-141	-167	484
Förändring av underhållsfond	-183	442	570	59
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	147	164	10	1 171
Soliditet %	53	53	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	872	951	951	951
Hyror för lokal, kr/kvm	1 992	1 934	1 878	1 823
Driftskostnad, kr / kvm	343	365	323	275
Ränta, kr / kvm	142	154	155	155
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	188	200	200	200
Lån, kr / kvm	11 732	11 795	11 859	11 923
Snittränta (%)	1,21	1,31	1,31	1,30

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 balansomslutning.

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	2 728 347	-10 066 233	-141 076
Disposition enligt föreningsstämma			-141 076	141 076
Avsättning till underhållsfond		554 942	-554 942	
Ianspråktagande av underhållsfond		-737 963	737 963	
Årets resultat				-783 351
Vid årets slut	47 661 400	2 545 326	-10 024 288	-783 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 207 309
Årets resultat före fondförändring	-783 351
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-554 942
Årets ianspråktagande av underhållsfond	737 963
Summa över/underskott	-10 807 639

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-10 807 639**

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

o

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 629 788	2 856 658
Övriga rörelseintäkter	3	119 192	373 280
Summa rörelseintäkter		2 748 980	3 229 938
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 020 614	-1 842 587
Övriga externa kostnader	7	-230 847	-211 433
Personalkostnader	8	-122 220	-122 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-746 896	-746 896
Summa rörelsekostnader		-3 120 577	-2 923 137
Rörelseresultat		-371 597	306 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 363	7 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 117	-455 006
Summa finansiella poster		-411 754	-447 877
Resultat efter finansiella poster		-783 351	-141 076
Årets resultat		-783 351	-141 076

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	71 465 446	72 212 342
Summa materiella anläggningstillgångar		71 465 446	72 212 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		71 470 446	72 217 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 308	4 456
Övriga fordringar		3 390	3 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	178 520	169 575
Summa kortfristiga fordringar		186 218	177 421
Kassa och bank	12	2 769 086	2 832 688
Summa omsättningstillgångar		2 955 304	3 010 109
SUMMA TILLGÅNGAR		74 425 750	75 227 451

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 661 400	47 661 400
Underhållsfond		2 545 326	2 728 347
Summa bundet eget kapital		50 206 726	50 389 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 024 288	-10 066 233
Årets resultat		-783 351	-141 076
Summa fritt eget kapital		-10 807 639	-10 207 309
Summa eget kapital		39 399 087	40 182 438
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	20 933 398	23 834 988
Summa långfristiga skulder		20 933 398	23 834 988
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	13 674 590	10 961 340
Leverantörsskulder		103 031	89 036
Skatteskulder		9 784	7 203
Övriga skulder		20 652	20 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	285 208	131 794
Summa kortfristiga skulder		14 093 265	11 210 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 425 750	75 227 451

0

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-371 597	306 801
Avskrivningar	746 896	746 896
	375 299	1 053 697
Erhållen ränta	6 363	7 129
Erlagd ränta	-418 117	-455 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-36 455	605 820
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 797	131 748
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	169 990	-462 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 738	274 853
<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	-63 602	86 513
Likvida medel vid årets början	2 832 688	2 746 175
Likvida medel vid årets slut	2 769 086	2 832 688

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Ø

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 528 184	2 758 018
Hyor lokaler	101 604	98 640
Summa	2 629 788	2 856 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	10 781	10 442
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 340	4 431
Övriga intäkter	6 527	8 407
Försäkringsersättning	99 544	350 000
Summa	119 192	373 280

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	8 725	14 640
Värme, installationer	49 494	10 997
Ventilation, installationer	97 377	-
Hiss	58 768	23 817
Övriga installationer	7 216	4 246
Huskropp	3 975	5 116
Vattenskador	44 826	558 731
Summa	270 381	617 547

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	33 134	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	513 741	-
VA & sanitet, installationer	49 188	-
Värme, installationer	-	60 466
Hiss	-	40 953
Huskropp, fönster	141 900	46 786
Summa	737 963	148 205

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	76 483	74 039
Teknisk förvaltning	70 544	77 327
Besiktningkostnader	2 846	886
Snöröjning	10 440	25 181
Serviceavtal	77 135	114 738
Förbrukningsmaterial	5 709	3 225
Ei	70 332	100 699
Uppvärmning	249 844	230 848
Vatten och avlopp	114 536	109 694
Avfallshantering	21 940	17 484
Försäkringar	105 501	70 831
Systematiskt brandskyddsarbete	-	27 325
Samfälligheter	83 361	103 517
Kabel-TV	37 452	36 880
Bredband	80 958	79 032
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	5 191	5 128
Summa	1 012 270	1 076 835

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	59
Tele och post	2 640	2 640
Ekonomisk förvaltning	94 272	94 283
Revision	16 625	16 125
Självrisker vid skada	40 000	22 000
Jurist- och advokatkostnader	-	2 738
Bankkostnader	1 454	1 314
IT-tjänster	1 933	950
Övriga externa tjänster	66 833	65 045
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 690	5 580
Övriga externa kostnader	1 400	700
Summa	230 847	211 433

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Summa	93 000	93 000
Sociala avgifter	29 220	29 221
Summa	122 220	122 221

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	746 896	746 896
Summa	746 896	746 896

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	69 469 356	69 469 356
-Mark	9 473 094	9 473 094
	78 942 450	78 942 450
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	78 942 450	78 942 450
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 730 108	-5 983 212
	-6 730 108	-5 983 212
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-746 896	-746 896
	-746 896	-746 896
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 477 004	-6 730 108
 Redovisat värde	71 465 446	72 212 342
 <i>Varav</i>		
Byggnader	61 992 352	62 739 248
Mark	9 473 094	9 473 094
 Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	932 000	932 000
Totalt taxeringsvärde	67 932 000	67 932 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>42 627 000</i>	<i>42 627 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	178 520	169 575
Summa	178 520	169 575

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	756 120	825 742
Placeringskonto SBAB	2 012 966	2 006 946
Summa	2 769 086	2 832 688

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 674 590	10 961 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 110 898	23 834 988
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 822 500	-
Summa	34 607 988	34 796 328

Styrelsens

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	34 607 988	34 796 328
Summa	34 607 988	34 796 328

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,90 %	2026-06-28	6 002 500	-	30 000	5 972 500
SEB	1,21 %	2021-06-28	8 868 750	-	75 000	8 793 750
SEB	0,81 %	2025-06-28	4 830 500	-	30 000	4 800 500
SEB	1,53 %	2021-12-28	4 827 500	-	30 000	4 797 500
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	3 330 785	-	23 340	3 307 445
Summa			34 796 328	-	188 340	34 607 988

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 175	2 464
Förutbetalda intäkter	190 249	17 850
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna driftskostnader	76 784	95 480
Summa	285 208	131 794

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	38 632 000	38 632 000
Summa ställda säkerheter	38 632 000	38 632 000

Underskrifter

Malmö, 2021-03-30



Cilla Rosengren
Styrelseordförande

Niclas Waldorf Slöt



Frida Thorsén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30
Ernst & Young AB



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Salongen 16 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 30 mars 2021

Ernst & Young AB



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

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 intäker 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

