

Brf Salongen 16

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Salongen 16
769607-3340
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salongen 16, 769607-3340, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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>
Silje Slot	Ordförande	2024
Leila Adrovic	Ledamot	2024
Kajsa Gillberg	Ledamot	2023
Olof Von Reis	Ledamot	2023
Thomas Golrang	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Anna Ekvall	Suppleant	2023
Marc Bockasten	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
------------------	----------------------	------

Valberedning

Carl Antonsson

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:	1 600 kvm
Total bostadsarea:	2 899 kvm
Total lokalarea:	51 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Nyrell, Peter Åke	51 kvm	2023-07-31

Övrig fastighetsinformation

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Jäderberg & CO	Utemiljö
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Secon	Serviceavtal värme
Samfällighet Riberstad	Samfällighet
Presto	SBA

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 318 916 kr och planerat underhåll för 179 270 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Walsen Byggkonsult som sträcker sig till 2035. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2021. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 513 600 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 62 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 är oförändrade sedan 2011-01-01.

Under början av 2023 har IMD-avläsning av el installerats. Utöver årsavgiften kommer från och med 2023 samtliga lägenheter ha avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 131	2 885	2 749	3 230
Resultat efter finansiella poster*	-126	-653	-783	-141
Förändring av underhållsfond	334	-142	-183	442
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	287	236	147	164
Sparande kr / kvm	271	254	238	256
Soliditet (%)	52	52	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	951	951	872	951
Lokalhyra kr / kvm	2 113	2 052	1 992	1 934
Driftskostnad, kr / kvm	423	423	343	365
Energikostnad, kr / kvm	176	170	147	150
Ränta, kr / kvm	122	133	142	154
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	174	174	188	200
Lån, kr / kvm	11 620	11 668	11 732	11 795
Räntekänslighet (%)	12	12	13	13
Snittränta (%)	1,05	1,14	1,21	1,31

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insataser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 661 400	2 403 005	-10 665 317	-653 450
Disposition enligt föreningsstämma			-653 450	653 450
Avsättning till underhållsfond		513 600	-513 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-179 270	179 270	
Årets resultat				-125 890
Vid årets slut	47 661 400	2 737 335	-11 653 097	-125 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 318 767
Årets resultat före fondförändring	-125 890
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-513 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	179 270
Summa över/underskott	-11 778 987

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-11 778 987
-----------------------------------	--------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 865 803	2 862 672
Övriga rörelseintäkter	3	264 866	22 421
Summa rörelseintäkter		3 130 669	2 885 093
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 744 717	-2 133 595
Övriga externa kostnader	7	-164 368	-145 201
Personalkostnader	8	-253 903	-127 740
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-746 896	-746 895
Summa rörelsekostnader		-2 909 884	-3 153 431
Rörelseresultat		220 785	-268 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 302	7 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 977	-392 535
Summa finansiella poster		-346 675	-385 112
Resultat efter finansiella poster		-125 890	-653 450
Årets resultat		-125 890	-653 450

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	69 971 655	70 718 551
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		69 971 655	70 718 551
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		69 976 655	70 723 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		142 860	2 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	187 432	177 428
Summa kortfristiga fordringar		330 292	179 691
<i>Kassa och bank</i>	12	3 502 800	2 939 951
Summa omsättningstillgångar		3 833 092	3 119 642
SUMMA TILLGÅNGAR		73 809 747	73 843 193

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 661 400	47 661 400
Underhållsfond		2 737 335	2 403 005
Summa bundet eget kapital		50 398 735	50 064 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 653 097	-10 665 317
Årets resultat		-125 890	-653 450
Summa fritt eget kapital		-11 778 987	-11 318 767
Summa eget kapital		38 619 748	38 745 638
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	27 106 575	30 731 308
Summa långfristiga skulder		27 106 575	30 731 308
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 171 818	3 688 340
Leverantörsskulder		375 342	337 014
Skatteskulder		4 113	5 738
Övriga skulder		20 652	20 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	511 499	314 503
Summa kortfristiga skulder		8 083 424	4 366 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 809 747	73 843 193

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	220 785	-268 338
Avskrivningar	746 897	746 896
	967 682	478 558
Erhållen ränta	14 302	7 423
Erlagd ränta	-360 978	-392 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	621 006	93 445
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-150 601	6 527
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	233 699	259 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 104	359 205
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-141 255	-188 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141 255	-188 340
Årets kassaflöde	562 849	170 865
Likvida medel vid årets början	2 939 951	2 769 086
Likvida medel vid årets slut	3 502 800	2 939 951

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 758 019	2 758 020
Hyror lokaler	107 784	104 652
Summa	2 865 803	2 862 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	7 230	6 918
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 127	1 191
Övriga intäkter	5 137	14 312
Försäkringsersättningar	245 372	-
Summa	264 866	22 421

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 460	8 382
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 649	74 777
VA & sanitet, installationer	19 226	31 000
Värme, installationer	40 357	79 632
Ventilation, installationer	-	7 852
Hiss	95 930	26 206
Huskropp	27 060	-
Markytor	49 100	-
Vattenskador	57 134	3 300
Summa	318 916	231 149

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	179 270	435 255
VA & sanitet, installationer	-	18 163
Huskropp, övrigt	-	202 499
Summa	179 270	655 917

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	81 223	77 893
Teknisk förvaltning	59 502	77 104
Städning	4 409	2 250
Besiktningkostnader	97 015	940
Snöröjning	14 257	135 863
Serviceavtal	44 804	67 767
Förbrukningsmaterial	7 674	10 472
El	117 081	122 446
Uppvärmning	274 097	258 734
Vatten och avlopp	126 789	120 898
Avfallshantering	35 282	32 118
Försäkringar	113 007	109 721
Systematiskt brandskyddsarbete	14 646	11 356
Samfälligheter	129 708	94 588
Kabel-TV	38 512	37 557
Bredband	81 858	80 942
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 667	5 880
Summa	1 246 531	1 246 529

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 464
Kontorsmateriel och trycksaker	2 468	-
Tele och post	3 120	2 760
Ekonomisk förvaltning	98 631	90 312
Revision	21 450	17 875
Självrisker vid skada	22 000	-
Bankkostnader	1 766	1 326
IT-tjänster	2 086	1 284
Övriga externa tjänster	6 188	22 970
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 860	5 810
Övriga externa kostnader	799	1 400
Summa	164 368	145 201

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	193 200	97 200
Summa	193 200	97 200
Sociala avgifter	60 703	30 540
Summa	253 903	127 740

Anledningen till det högre beloppet 2022 är att kostnaden 2021 avser 2020. Kostnaden 2022 är således dubbel och avser både 2021 och 2022.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	746 896	746 895
Summa	746 896	746 895

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	69 469 356	69 469 356
-Mark	9 473 094	9 473 094
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	78 942 450	78 942 450
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 223 899	-7 477 004
	-8 223 899	-7 477 004
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-746 896	-746 895
	-746 896	-746 895
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-8 970 795	-8 223 899
 Redovisat värde	69 971 655	70 718 551
 <i>Varav</i>		
Byggnader	60 498 561	61 245 457
Mark	9 473 094	9 473 094
 Taxeringsvärden		
Bostäder	76 000 000	67 000 000
Lokaler	983 000	932 000
Totalt taxeringsvärde	76 983 000	67 932 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>53 739 000</i>	<i>42 627 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	187 432	177 428
Summa	187 432	177 428

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 470 320	920 945
Placeringskonto SBAB	2 032 480	2 019 006
Summa	3 502 800	2 939 951

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 171 818	3 688 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 106 675	30 731 308
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	34 278 493	34 419 648

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	34 278 393	34 419 648
Summa	34 278 393	34 419 648

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,90 %	2026-06-28	5 942 500	-	22 500	5 920 000
SEB	1,24 %	2026-06-28	8 718 750	-	56 250	8 662 500
SEB	0,81 %	2025-06-28	4 770 500	-	22 500	4 748 000
SEB	0,88 %	2024-12-28	4 767 500	-	22 500	4 745 000
SEB	0,92 %	2024-06-28	3 284 105	-	17 505	3 266 600
SEB	1,40 %	2023-06-28	3 436 293	-	-	3 436 293
SEB	1,16 %	2022-12-28	3 500 000	-	-	3 500 000
Summa			34 419 648	-	141 255	34 278 393

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	-
Upplupna räntekostnader	91 913	2 006
Förutbetalda intäkter	211 502	201 166
Upplupna revisionsarvoden	19 700	17 000
Upplupna driftskostnader	61 432	94 331
Summa	511 499	314 503

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	35 932 000	35 932 000
Summa ställda säkerheter	35 932 000	35 932 000
I eget förvar	2 700 000	2 700 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Silje Slot
Styrelseordförande

Leila Adrovic

Kajsa Gillberg

Olof Von Reis

Thomas Golrang

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2022 - Brf Salongen 16

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 13 2023 11:21AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642FDC8952552
APR 13 2023 11:21AM

Deltagare



Apr 07 2023 11:09AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2023 11:07AM	Silje Slot granskade dokumentet:
Apr 12 2023 11:08AM	 SILJE MARIE SLOT signerade dokumentet
Apr 10 2023 06:15PM	Leila Adrovic granskade dokumentet:
Apr 10 2023 06:38PM	 LEILA ADROVIC signerade dokumentet
Apr 09 2023 02:24PM	Kajsa Gillberg granskade dokumentet:
Apr 09 2023 02:25PM	 KAJSA GILLBERG signerade dokumentet
Apr 07 2023 11:42AM	Olof Von Reis granskade dokumentet:
Apr 07 2023 12:17PM	 Hans Olof von Reis signerade dokumentet
Apr 12 2023 11:56AM	Thomas Golrang granskade dokumentet:
Apr 12 2023 11:57AM	 Thomas Golrang signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:20AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 11:21AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:21AM	Dokumentet har signerats



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salongen 16 i Malmö, 769607-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2022.

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 2022 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.



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 2022 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 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 dag det framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse - Brf Salongen 16

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 13 2023 11:22AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642FDEAE209D6
APR 13 2023 11:22AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 07 2023 11:14AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2023 11:20AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 11:22AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:22AM	Dokumentet har signerats



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. Stagarna 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 ianspråkta 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

