



BRF SALONGEN ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen

Org.nr: 769605-9208

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Farstun 1 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	105	7 573
Lokaler	22	72
Parkeringar och garageplatser	84	0

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008.

Under året byttes försäkringsbolag från Stockholms Stads Brandförsäkringskontor till Protector försäkring. Föreningen är fullvärdesförsäkrad och i försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade men sänktes från 1 januari 2020 med 10%.

Genomfört planerat underhåll

Under året har flera entréer justerats p.g.a. marksänkningen. Dessa är Liljeörnsgränd 1, 3 och 5 mot gården samt Liljeörnsgränd 7 mot gatan. Rabatten/häcken mot gården på Liljeörnsgränd har fått ny/bättre inramning. Gårdshuset har målats om samt styrelserummet renoverats.

OVK genomfördes i slutet av året.

4 laddplatser för elbilar installerats i garaget.

Föreningen bytte försäkringsbolag under året och har numera Bostadsrättstillägget inkluderat så medlemmarna behöver inte egen i sina försäkringar

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Alla	Stamspolning utförs i februari
2020	Entréer	Liljeörnsgränd 70, 72 & Astrakangatan 62 mot gatan samt Liljeörnsgränd 7 mot gården ska justeras p.g.a. marksänkningen. Dessutom ska vi ordna entréerna mot Liljeörnsgränd (mot gatan) utefter trottoaren av samma skäl.
2020	Astrakangatan	Solceller ska utredas för att täcka delar av vårt interna behov
2020	Garaget	Installation av elektroniska lås med tagg ska ersätta nycklar

Övriga väsentliga händelser

Uppfräschning av trädgården har skett och är ett pågående projekt tack vare en aktiv trädgårdsgrupp.

Aktiviteter ordnats på gården för de medlemmar som velat delta.

En föreningsapp har vi igång för att underlätta informationen till medlemmarna förutom den information som vi sätter upp eller skickar ut.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 33 var röstberättigade och en fullmakt.

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Mats Dérans
Gun-Britt Kristianson
Tarja Thörnqvist
Anders Wikman
Mebratu Redi
Maria Söderberg
Lena Andersson

Roll

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Dérans, Gun-Britt Kristianson och Tarja Thörnqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson
Jörgen Göthed

Revisor, Borevision i Sverige AB
Suppleant, Borevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Anna Blänning och Micke Ask.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans. Ekonomin är god, sänkning av avgiften med 10% år 2020

Miljö

Föreningen arbetar med miljöfrågor. T.ex. har de flesta belysningar i föreningen bytts ut till LED, laddstolpar för elbilar införskaffats och diskussion om solceller pågår. Miliöstationer finns också i föreningens soprum.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 148 (151) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 12 (14) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	846	846	846	900	900
Totala Intäkter kr/kvm	916	921	900	949	957
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	328	341	377	323	-107
Belåning, kr/kvm	11 576	11 733	11 857	11 995	12 180
Räntekänslighet	14%	14%	14%	13%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	354	358	314	380	325
Energikostnader kr/kvm	142	152	164	168	144

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 002	7 043	6 878	7 253	7 316
Resultat efter finansiella poster	158	571	560	1 056	-2 212
Soliditet	57%	56%	56%	56%	55%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 002 342
Rörelsekostnader	-	5 559 152
Finansiella poster	-	1 285 468
Årets resultat		157 723
Planerat underhåll	+	1 012 260
Avskrivningar	+	1 340 175
Årets sparande		2 510 158
Årets sparande per kvm total yta		328

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 235 500	15 764 500	1 519 199	-1 742 894	571 111
Reservering till fond 2019			1 252 000	-1 252 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 012 260	1 012 260	
Balanserad i ny räkning				571 111	-571 111
Årets resultat					157 723
Belopp vid årets slut	102 235 500	15 764 500	1 758 939	-1 411 523	157 723

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 171 783
Årets resultat	157 723
Reservering till underhållsfond	-1 252 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 012 260
Summa till stämmans förfogande	-1 253 800

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 253 800
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Salongen

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 002 342	7 042 710
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 717 437	-3 435 408
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 421	-136 205
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-379 118	-378 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 340 175	-1 340 175
Summa rörelsekostnader		-5 559 152	-5 290 408
Rörelseresultat		1 443 191	1 752 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 254	20 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 305 722	-1 201 897
Summa finansiella poster		-1 285 468	-1 181 192
Årets resultat		157 723	571 111

Bostadsrättsföreningen Salongen

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	199 882 407	201 222 583
		<u>199 882 407</u>	<u>201 222 583</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>199 882 407</u>	<u>201 222 583</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 001	10 600
Övriga fordringar	Not 8	3 868 094	4 681 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>95 573</u>	<u>122 480</u>
		<u>3 964 667</u>	<u>4 814 370</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	4 000 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 11	53 880	53 930
Summa omsättningstillgångar		<u>8 018 547</u>	<u>8 368 300</u>
Summa tillgångar		<u>207 900 955</u>	<u>209 590 882</u>

Bostadsrättsföreningen Salongen

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 000 000	118 000 000
Yttre underhållsfond		1 758 939	1 519 199
		<u>119 758 939</u>	<u>119 519 199</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 411 523	-1 742 894
Årets resultat		157 723	571 111
		<u>-1 253 800</u>	<u>-1 171 783</u>
Summa eget kapital		<u>118 505 139</u>	<u>118 347 416</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	88 489 900	88 489 900
		<u>88 489 900</u>	<u>88 489 900</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	1 200 000
Leverantörsskulder		64 643	567 757
Skatteskulder		7 569	1 609
Övriga skulder	Not 14	6 270	9 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	827 434	974 785
		<u>905 916</u>	<u>2 753 566</u>
Summa skulder		<u>89 395 816</u>	<u>91 243 466</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>207 900 955</u>	<u>209 590 882</u>

Bostadsrättsföreningen Salongen

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	157 723	571 111
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 340 175	1 340 175
Förändring av marknadsvärde swapar	0	-607 899
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 497 898	1 303 387
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 981	80 472
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-647 650	533 948
Kassaflöde från löpande verksamhet	879 229	1 917 807
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 200 000	-345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-345 000
Årets kassaflöde	-320 771	1 572 807
Likvida medel vid årets början	8 216 135	6 643 328
Likvida medel vid årets slut	7 895 364	8 216 135

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Salongen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 689 kronor per lägenhet. Halv fastighetsavgift t o m 2019.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 406 512	6 406 512
Hyrer	628 500	600 600
Övriga intäkter	58 682	91 591
Bruttoomsättning	7 093 694	7 098 703
Avgifts- och hyresbortfall	-86 700	-55 950
Hyresförluster	-4 652	-43
	7 002 342	7 042 710
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	551 816	551 182
Reparationer	450 808	441 001
El	129 185	136 617
Uppvärmning	743 410	837 647
Vatten	212 717	190 642
Sophämtning	167 793	171 692
Fastighetsförsäkring	62 287	62 782
Kabel-TV och bredband	73 286	71 723
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	91 680	85 825
Förvaltningsarvoden	178 239	156 710
Övriga driftkostnader	43 956	30 348
Planerat underhåll	1 012 260	699 239
	3 717 437	3 435 408
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 492	17 570
Administrationskostnader	51 587	55 465
Extern revision	14 500	14 125
Konsultkostnader	5 625	12 875
Medlemsavgifter	33 217	36 171
	122 421	136 205
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	231 050	196 250
Övriga arvoden	5 000	19 000
Löner och övriga ersättningar	59 500	81 500
Sociala avgifter	80 068	81 869
Övriga personalkostnader	3 500	0
	379 118	378 619
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 589	1 718
Ränteintäkter HSB placeringskonto	512	512
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 891	16 704
Övriga ränteintäkter	262	1 771
	20 254	20 705
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 305 468	1 201 603
Övriga räntekostnader	254	294
	1 305 722	1 201 897

Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		152 780 000	152 780 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		57 000 000	57 000 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		209 780 000	209 780 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar		-8 557 417	-7 217 242		
Årets avskrivningar		-1 340 175	-1 340 175		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-9 897 593	-8 557 417		
Utgående redovisat värde		199 882 407	201 222 583		
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		100 000 000	97 000 000		
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		1 944 000	1 441 000		
Taxeringsvärde mark - bostäder		45 000 000	37 000 000		
Taxeringsvärde mark - lokaler		0	117 000		
Summa taxeringsvärde		146 944 000	135 558 000		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		26 600	19 075		
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 328 642	4 149 875		
Placeringskonto HSB Stockholm		512 852	512 339		
		3 868 094	4 681 290		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader		91 898	119 255		
Upplupna intäkter		3 675	3 225		
		95 573	122 480		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		4 000 000	3 500 000		
		4 000 000	3 500 000		
Not 11	Kassa och bank				
Handkassa		3 000	3 000		
Nordea		50 880	50 930		
		53 880	53 930		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788855253	1,00%	2021-09-15	21 750 000	600 000
Nordea Hypotek	39788855377	1,60%	2023-09-20	22 739 900	600 000
Nordea Hypotek	39788924352	0,70%	2024-09-18	44 000 000	0
				88 489 900	1 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					88 489 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					82 489 900
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 500 000	91 500 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				

Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				0	1 200 000
				0	1 200 000

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	0	930
Källskatt	0	3 250
Övriga kortfristiga skulder	6 270	5 235
	6 270	9 415

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	103 465	97 234
Förutbetalda hyror och avgifter	483 631	567 430
Övriga upplupna kostnader	240 338	310 121
	827 434	974 785

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

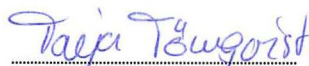
Stockholm, den 2/4 - 2020


Anders Wikman


Gun-Britt Viola Kristianson


Mats Dérens


Mebratu Redi


Tarja Thörnqvist

Min revisionsberättelse har 2020 04 07 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson

Borevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Salongen, org.nr. 769605-9208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salongen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salongen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 / 4 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

