



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Salongen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salongen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mats Lennart Dérans	Ordförande
Gun-Britt Kristianson	Ledamot
Maria Viktoria Söderberg	Ledamot
Tarja Hannele Törnqvist	Ledamot
Anders Wikman	Ledamot

Lena Andersson	Suppleant
Anton Karl Jonas Bergshem	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Andersson, Anton Karl Jonas Bergshem, Mats Lennart Dérans, Gun-Britt Kristianson och Tarja Hannele Törnqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Mike Ask	Sammanställande
Leif Svedberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30. 100% poströstning.
Extra föreningsstämma hölls 2021-10-13. Extra stämma med anledning av solceller & gemensam el.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Farstun 1	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

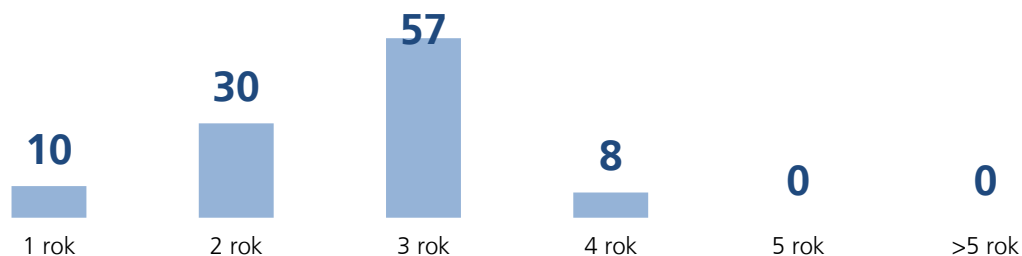
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 351 m², varav 7 573 m² utgör boyta och 778 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny plantering träd och buskar	2021
Stamspolning	2020
Entréer justerats p.g.a. marksänkning	2019 - 2021
4 laddplatser installerat i garaget	2019
OVK	2019

Förvaltning

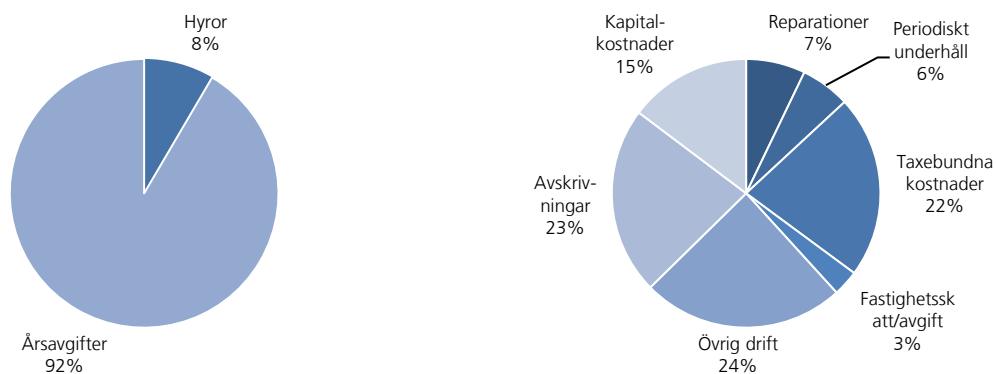
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Åkerlunds
Markskötsel (sommar/vinter)	Peab
Avloppssystem	Avloppsteknik
Hissar/garageport	ITK
Återvinning	Stena Recycling
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjur	Anticimex
El	Ellevio
TV	Tele2 (fd ComHem)
Datafiber	IP-Only
Passersystem	Din Box
SBA	Svensk Brandskyddsplanering
Service Tvättstugan	Podab

Föreningens ekonomi

- Omläggning av ett lån till Danske Bank med klart lägre ränta. Gäller för 2 år.
- Ränteplacerat sparkapital i 3 olika banker för att få lite ränta på detta kapital.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut på extrastämma att installera solceller och gemensam el under 2022

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	761	846	846
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 388	11 419	11 576	11 733
Soliditet (%)	58	57	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	655	-750	158	571
Nettoomsättning (tkr)	6 310	6 335	7 002	7 043

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 573 m² bostäder och 778 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 235 500	0	0	102 235 500
Upplåtelseavgifter	15 764 500	0	0	15 764 500
Fond för yttre underhåll	3 704 755	1 730 000	0	1 974 755
S:a bundet eget kapital	121 704 755	1 730 000	0	119 974 755
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 949 796	-1 730 000	-750 180	-1 469 616
Årets resultat	654 982	654 982	750 180	-750 180
S:a ansamlad förlust	-3 294 814	-1 075 018	0	-2 219 796
S:a eget kapital	118 409 941	654 982	0	117 754 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	654 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 219 796
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 730 000
summa balanserat resultat	-3 294 814

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

330 919
-2 963 895

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 309 595	6 331 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 823	283 973
Summa rörelseintäkter		6 320 418	6 615 517
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 016 665	-4 647 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 320	-230 870
Personalkostnader	Not 6	-274 063	-280 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 340 175	-1 340 175
Summa rörelsekostnader		-4 852 223	-6 499 844
RÖRELSERESULTAT		1 468 195	115 673
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 473	17 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 686	-883 301
Summa finansiella poster		-813 213	-865 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		654 982	-750 180
ÅRETS RESULTAT		654 982	-750 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	197 202 057	198 542 232
Summa materiella anläggningstillgångar	197 202 057	198 542 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	197 202 057	198 542 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 795 509	3 804 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	140 324
Summa kortfristiga fordringar	6 795 629	3 945 313
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 813 263	3 478 756
Summa kassa och bank	1 813 263	3 478 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 608 892	7 424 069
SUMMA TILLGÅNGAR	205 810 949	205 966 301

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 000 000	118 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 704 755	1 974 755
Summa bundet eget kapital		121 704 755	119 974 755
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 949 796	-1 469 616
Årets resultat		654 982	-750 180
Summa ansamlad förlust		-3 294 814	-2 219 796
SUMMA EGET KAPITAL		118 409 941	117 754 959
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	85 039 900	65 539 900
Summa långfristiga skulder		85 039 900	65 539 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 200 000	21 750 000
Leverantörsskulder		457 412	13 787
Skatteskulder		85 483	158 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	618 213	749 613
Summa kortfristiga skulder		2 361 108	22 671 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 810 949	205 966 301

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Förenklingsregeln har för första gången tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Jämförelsetalen är omräknade för att skapa en bättre jämförbarhet.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 762 021	5 765 892
Hysesbortfall	0	-42 220
Hyror parkering	109 900	113 400
Hyror garage	372 280	390 950
Hyror förråd	49 500	64 368
Överlåtelse	0	7 098
Pantsättning	0	9 372
Avgift andrahandsuthyrning	15 857	22 684
Öresutjämning	38	0
	6 309 595	6 331 544

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	280 050
Övriga intäkter	10 823	3 923
	10 823	283 973

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 500	67 500
	Fastighetsskötsel beställning	12 577	394
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	94 689	161 140
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 400	0
	Snöröjning/sandning	57 054	37 683
	Städning entreprenad	134 306	188 124
	Städning enligt beställning	28 671	18 850
	Mattvätt/Hyrmattor	44 970	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 200
	Hissbesiktning	13 381	0
	Garage/parkering	1 269	0
	Gård	49 583	0
	Serviceavtal	64 245	119 777
	Förbrukningsmateriel	11 760	7 801
	Teleport/hissanläggning	35 323	0
		632 727	622 468
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	9 776	4 006
	Hyreslägenheter	3 450	0
	Tvättstuga	11 400	23 738
	Entré/trapphus	0	16 031
	Lås	14 355	64 675
	VVS	16 974	11 714
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 643
	Ventilation	0	100 413
	Elinstallationer	3 218	10 613
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 463	0
	Hiss	143 951	98 597
	Tak	34 642	87 601
	Mark/gård/utemiljö	90 249	24 283
	Garage/parkering	0	27 013
	Skador/klotter/skadegörelse	41 236	200
	Övrigt	0	328 760
		398 714	799 287
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	14 250
	Lås	0	84 095
	VVS	55 831	428 853
	Elinstallationer	111 000	0
	Mark/gård/utemiljö	164 088	826 173
	Garage/parkering	0	160 813
		330 919	1 514 184
Taxebundna kostnader			
	El	122 173	137 745
	Värme	730 672	737 686
	Vatten	175 338	223 294
	Sophämtning/renhållning	211 386	94 912
	Grovsopor	0	98 638
		1 239 569	1 292 275

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	146 451	102 945
	Kabel-TV	76 075	75 083
	Bredband	19 575	0
		242 101	178 028
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 635	241 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 016 665	4 647 967
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	10 598	10 585
	Inkassering avgift/hyra	1 537	430
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	2 618	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 802	15 000
	Föreningskostnader	19 486	6 768
	Styrelseomkostnader	13 057	144
	Fritids- och trivselkostnader	1 178	404
	Förvaltningsarvode	54 376	115 957
	Förvaltningsarvoden övriga	15 094	5 832
	Administration	14 221	26 290
	Korttidsinventarier	18 886	0
	Konsultarvode	16 941	44 663
	Föreningsavgifter	19 159	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	23 570	2 847
	Övriga driftskostnader	4 796	1 950
		221 320	230 870
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	214 000	210 500
	Sociala kostnader	60 063	57 485
	Övriga personalkostnader	0	12 846
		274 063	280 831
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 340 175	1 340 175
		1 340 175	1 340 175

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 780 000	209 780 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	209 780 000	209 780 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 237 768	-9 897 593
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 340 175	-1 340 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 577 943	-11 237 768
	Planenligt restvärde vid årets slut	197 202 057	198 542 232
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	101 944 000	101 944 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
		146 944 000	146 944 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	145 000 000	145 000 000
	Lokaler	1 944 000	1 944 000
		146 944 000	146 944 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	72 711	26 600
	Klientmedel hos SBC	5 672 345	0
	Avräkning förvaltare	0	3 768 309
	Fordringar	0	10 080
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		6 795 509	3 804 989
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	140 324
		0	140 324
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 974 755	1 758 939
	Reservering enligt stadgar	1 730 000	1 730 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 514 184
	Vid årets slut	3 704 755	1 974 755

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,600 %	21 539 900	22 139 900	2023-09-20
Nordea	0,700 %	44 000 000	44 000 000	2024-09-18
Nordea	1,000 %	0	21 150 000	Löst lån
Danske Bank	0,320 %	20 700 000	0	2023-10-02
Summa skulder till kreditinstitut		86 239 900	87 289 900	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-21 750 000	
		85 039 900	65 539 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 239 900 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	91 500 000	91 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	0	11 708
Värme	0	96 716
Vatten	0	60 972
Sophämtning	0	3 953
Extern revisor	0	9 698
Ränta	90 766	101 157
Avgifter och hyror	527 447	452 866
Övriga upplupna kostnader	0	12 254
Avgifter och hyror	0	289
	618 213	749 613

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Installationen av beslutade solceller och gemensam el med start ca. 1 april 2022.
- Installation av brandlarm i garaget 1a kvartalet 2022

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Mats Lennart Dérans
Ordförande

Gun-Britt Kristianson
Ledamot

Maria Viktoria Söderberg
Ledamot

Tarja Hannele Törnqvist
Ledamot

Anders Wikman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Borevision i Sverige AB

Joakim Mattsson
Extern revisor

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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, förfalskning, 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se