

Bostadsrättsföreningen Salongen 16

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Salongen 16
769607-3340
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salongen 16, 769607-3340, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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>
Niclas Waldorf Slot	Ordförande	2020
Christer Mårtensson	Ledamot	2021
Michaela Brunzel	Ledamot	2020
Cilla Rosengren	Ledamot	2020
Frida Thorsén	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Daniel Stensson	Suppleant	2020
Olof Von Reis	Suppleant	2020
Kajsa Gillberg	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------	----------------------	------

Valberedning

Carl Antonsson		2020
Madelene Conradsson		2020

Firmateckning

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

2

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 1600 kvm

Total bostadsarea: 2899 kvm

Total lokalarea: 51 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Nyrell, Peter Åke	51 kvm

Övrig fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2011-12-07 av Energikonsulterna i Sverige AB.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

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

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



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 617 547 kr och planerat underhåll för 148 205 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Föreningen har under året 2019 utfört systematiskt brandskyddsarbete i fastigheten. I samband med brandskyddsarbetet har föreningen fått uppsatt nya brandsläckare i fastigheten samt ingått serviceavtal för brandsläckare med Presto Brandsäkerhet AB.

Under året har renovering av badrum i lägenhet 20I och 20L utförts, dessa badrum blev renoverade under under sommaren & hösten. Arbetet utfördes av Byggcirkeln AB.

I slutet på 2018 gjordes en anmälan till försäkringsbolaget gällande vattenskada. I början på 2019 erhöles försäkringsersättning från IF.

Arbetet med projektering för nya portar till fastigheten blev färdigställt under hösten 2019 och föreningen har beslutat att ta en offert utifrån denna projektering.

Avtalet med SECON AB avseende driftoptimering av föreningens värmeanläggning ligger i linje med prognosen. Enligt den statistik som har redovisats för föreningen för 2019 har föreningen energibesparingen på + - 0% under 2019 jämfört med föregående året.

Föreningen har under 2019 utfört teknisk översyn av fönstren i ett par lägenheter samt renoverade ett par fönster som var i dålig kondition.

Det var planerat att utföra OVK under hösten 2019 men en mindre utredning av hur rensning av ventilationskanalerna kan utföras var orsaken till att OVK blev flyttat till våren år 2020. Energideklarationen för fastigheten blev senast utfört år 2011 och skall göras en gång vart 10:e år.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Walsen Byggkonsult AB och som sträcker sig till 2035. Styrelsen arbetar vidare enligt de rekommendationer som beskrivits i den framtagna underhållsplanen för föreningen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2019 590 000 kr för kommande underhåll, vilket motsvarar 200 kr per kvm.

De närmast kommande underhållsarbetena för 2020 är

Portar: Det är föreningens målsättning att få installerat dem nya portarna under våren

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

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

OVK: Föreningen kommer under våren 2020 att utföra obligatorisk ventilationskontroll samt rengöring av ventilationskanalerna i samtliga lägenheter och i samband med detta kommer föreningen till att se över konditionen för termostater och ställdon.

Projekt som föreningen utreder

Solceller: Föreningen håller fortfarande på med att utreda olika solcells-lösningar för fastigheten och hur en solcellsanläggning skulle kunna se ut. Föreningen tittar också på möjligheten att gå över till kollektivmätning av elen i fastigheten. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under året. Senaste förändringen av årsavgifterna gjordes 2010.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 230	2 869	3 796	4 914
Resultat efter finansiella poster	-141	-167	484	1 740
Förändring av underhållsfond	442	570	59	179
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	164	10	1 171	2 308
Soliditet %	53	53	53	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	951	951	951	951
Hyrer för lokal, kr/kvm	1 934	1 878	1 823	1 770
Driftskostnad, kr / kvm	365	323	275	282
Ränta, kr / kvm	154	155	155	217
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	200	200	61
Lån, kr / kvm	11 795	11 859	11 923	11 987
Snittränta (%)	1,31	1,31	1,30	1,81

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 661 400	2 286 552	-9 457 521	-166 916
Disposition enligt föreningsstämma			-166 916	166 916
Avsättning till underhållsfond		590 000	-590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-148 205	148 205	
Årets resultat				-141 076
Vid årets slut	47 661 400	2 728 347	-10 066 232	-141 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 624 437
Årets resultat före fondförändring	-141 076
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 205
Summa över/underskott	-10 207 308

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-10 207 308**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 856 658	2 853 792
Övriga rörelseintäkter	3	373 280	14 709
Summa rörelseintäkter		3 229 938	2 868 501
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 842 587	-1 534 737
Övriga externa kostnader	7	-211 433	-178 028
Personalkostnader	8	-122 221	-119 592
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-746 896	-746 896
Summa rörelsekostnader		-2 923 137	-2 579 253
Rörelseresultat		306 801	289 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 129	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 006	-456 702
Summa finansiella poster		-447 877	-456 164
Resultat efter finansiella poster		-141 076	-166 916
Årets resultat		-141 076	-166 916

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	72 212 342	72 959 238
Summa materiella anläggningstillgångar		72 212 342	72 959 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		72 217 342	72 964 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 456	-
Övriga fordringar		3 390	61 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	169 575	247 795
Summa kortfristiga fordringar		177 421	309 169
Kassa och bank	12	2 832 688	2 746 175
Summa omsättningstillgångar		3 010 109	3 055 344
SUMMA TILLGÅNGAR		75 227 451	76 019 582

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 661 400	47 661 400
Underhållsfond		2 728 347	2 286 552
Summa bundet eget kapital		50 389 747	49 947 952
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 066 232	-9 457 521
Årets resultat		-141 076	-166 916
Summa fritt eget kapital		-10 207 308	-9 624 437
Summa eget kapital		40 182 439	40 323 515
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	23 834 988	34 796 328
Summa långfristiga skulder		23 834 988	34 796 328
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 961 340	188 340
Leverantörsskulder		89 036	454 874
Skatteskulder		7 203	5 767
Övriga skulder		20 652	20 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	131 793	230 106
Summa kortfristiga skulder		11 210 024	899 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 227 451	76 019 582

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	306 801	289 248
Avskrivningar	746 896	746 896
	1 053 697	1 036 144
Erhållen ränta	7 129	538
Erlagd ränta	-455 006	-456 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	605 820	579 980
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	131 748	-125 996
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-462 715	232 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 853	686 675
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-188 340	-188 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-188 340	-188 340
Årets kassaflöde	86 513	498 335
Likvida medel vid årets början	2 746 175	2 247 840
Likvida medel vid årets slut	2 832 688	2 746 175

(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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 758 018	2 758 020
Hyror lokaler	98 640	95 772
Summa	2 856 658	2 853 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	10 442	3 396
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 431	1 137
Övriga intäkter	8 407	10 176
Försäkringsersättningar	350 000	-
Summa	373 280	14 709

8

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	43 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	9 473
VA & sanitet, installationer	14 640	1 656
Värme, installationer	10 997	37 956
Ventilation, installationer	-	10 000
Hiss	23 817	28 576
Övriga installationer	4 246	-
Huskropp	5 116	-
Vattenskador	558 731	418 993
Skadedjur	-	3 172
Övrigt	-	7 515
Summa	617 547	561 091

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	60 466	-
Hiss	40 953	-
Huskropp, fönster	46 786	20 050
Summa	148 205	20 050

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	74 039	70 479
Teknisk förvaltning	77 327	38 602
Besiktningkostnader	886	921
Snöröjning	25 181	40 926
Serviceavtal	114 738	99 685
Förbrukningsmaterial	3 225	5 569
El	100 699	93 879
Uppvärmning	230 848	214 845
Vatten och avlopp	109 694	105 359
Avfallshantering	17 484	15 313
Försäkringar	70 831	68 171
Systematiskt brandskyddsarbete	27 325	-
Samfälligheter	103 517	99 619
Kabel-TV	36 880	36 180
Bredband	79 032	59 256
Abonnemang porttelefon/hisstefon	5 128	4 792
Summa	1 076 835	953 596

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	59	1 401
Tele och post	2 640	2 640
Ekonomisk förvaltning	94 283	80 094
Revision	16 125	16 625
Självrisker vid skada	22 000	-
Jurist- och advokatkostnader	2 738	-
Bankkostnader	1 314	1 250
IT-tjänster	950	1 240
Övriga externa tjänster	65 045	72 378
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 580	-
Övriga externa kostnader	700	2 400
Summa	211 433	178 028

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	91 000
Summa	93 000	91 000
Sociala avgifter	29 221	28 592
Summa	122 221	119 592

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	746 896	746 896
Summa	746 896	746 896

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	69 469 356	69 469 356
-Mark	9 473 094	9 473 094
	<u>78 942 450</u>	<u>78 942 450</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	78 942 450	78 942 450
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 983 212	-5 236 316
	<u>-5 983 212</u>	<u>-5 236 316</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-746 896	-746 896
	<u>-746 896</u>	<u>-746 896</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 730 108	-5 983 212
 Redovisat värde	72 212 342	72 959 238
 <i>Varav</i>		
Byggnader	62 739 248	63 486 144
Mark	9 473 094	9 473 094
 Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	58 800 000
Lokaler	932 000	764 000
	<u>67 932 000</u>	<u>59 564 000</u>
Totalt taxeringsvärde	67 932 000	59 564 000
<i>Varav byggnader</i>	42 627 000	40 557 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	169 575	247 795
Summa	169 575	247 795

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	825 742	746 098
Placeringskonto SBAB	2 006 946	2 000 077
Summa	2 832 688	2 746 175

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 961 340	188 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 834 988	753 360
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	34 042 968
Summa	34 796 328	34 984 668

Styrelsens

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	34 796 328	34 984 668
Summa	34 796 328	34 984 668

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,91 %	2020-06-28	6 032 500	-	30 000	6 002 500
SEB	1,21 %	2021-06-28	8 943 750	-	75 000	8 868 750
SEB	1,83 %	2020-06-28	4 860 500	-	30 000	4 830 500
SEB	1,53 %	2021-12-28	4 857 500	-	30 000	4 827 500
SEB	1,16 %	2022-12-28	3 500 000	-	-	3 500 000
SEB	1,40 %	2023-06-28	3 436 293	-	-	3 436 293
SEB	0,92 %	2024-06-28	3 354 125	-	23 340	3 330 785
Summa			34 984 668	-	188 340	34 796 328

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 464	9 890
Förutbetalda intäkter	17 850	154 302
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna driftskostnader	95 479	49 914
Summa	131 793	230 106

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	38 632 000	38 632 000
Summa ställda säkerheter	38 632 000	38 632 000

2

Underskrifter

Malmö, 2020-03-23



Niclas Waldorf Slot
Styrelseordförande



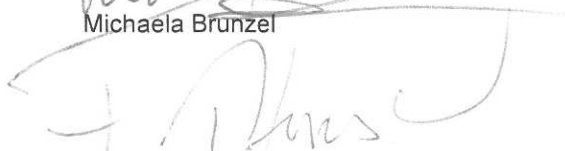
Christer Mårtensson



Michaela Brünzel



Cilla Rosengren



Frida Thorsén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23
Ernst & Young AB



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salongen 16, 769607-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/3 2019

Ernst & Young AB



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

