Brf Salongen 16

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

phm partner

Årsredovisning för

Brf Salongen 16

769607-3340

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (1 av 17)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salongen 16, 769607-3340, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Hamnen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Mamlö Hamnen ga:1 ändamål är att förvalta kommunikationsytor, planeringar, belysningsanläggning, dagvattensystem, ledningar för sopsugning av mat-och restavfall.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Silje Slot	Ordförande	2024
Leila Adrovic	Ledamot	2024
Emir Hadzic	Ledamot	2025
Olof Von Reis	Ledamot	2025
Maisa Warda	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter		
Lars Peter Nieradzik	Suppleant	2024
Veronika Ståhl	Suppleant	2024
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning
Carl Antonsson
Magdalena Arvidsson

Firmateckning

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

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (2 av 17)

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	1 600 kvm
Total bostadsarea:	2 899 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 899 kvm
Total lokalarea:	51 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Nyrell, Peter Åke	51 kvm	2025-07-31

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Jäderberg & CO	Utemiljö
Lars Hansson i Skåne	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Secon	Serviceavtal värme
Riberstads Samfällighetsförening	Samfällighet
Presto	SBA

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (3 av 17)

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 340 668 kr och planerat underhåll för 353 554 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Walsen Byggkonsult. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.
Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 513 600 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 60 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Föreningen har sedan 2023-08-01 avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (4 av 17)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter	2 980	3 131	2 885	3 230
Resultat efter finansiella poster	-661	-126	-653	-783
Förändring av underhållsfond	160	334	-142	-183
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-74	287	236	147
Sparande, kr / kvm	149	188	254	218
Soliditet (%)	52	52	52	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	970	951	951	872
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	88	96	92
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	951	951	951	872
Lokalhyra, kr / kvm	2 177	2 113	2 052	1 992
Driftskostnad, kr / kvm	466	423	423	343
Energikostnad, kr / kvm	225	176	170	147
Ränta, kr / kvm	179	122	133	142
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	174	174	174	188
Lån, kr / kvm	11 556	11 620	11 668	11 732
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 759	11 824	11 873	11 938
Räntekänslighet (%)	12	12	12	13
Snittränta (%)	1,55	1,05	1,14	1,21

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (5 av 17)

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat Resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**47 661 400**	**2 737 335**	**-11 653 097**	**-125 890**
Disposition enligt föreningsstämma			-125 890	125 890
Avsättning till underhållsfond		513 600	-513 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-353 554	353 554	
Årets resultat				-660 658
Vid årets slut	**47 661 400**	**2 897 381**	**-11 939 033**	**-660 658**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 778 987
Årets resultat före fondförändring	-660 658
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-513 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	353 554
Summa över/underskott	-12 599 691

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-12 599 691**

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

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (6 av 17)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 869 043	2 865 803
Övriga rörelseintäkter	*3*	110 794	264 866
Summa rörelseintäkter		2 979 837	3 130 669
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-2 070 347	-1 744 717
Övriga kostnader	*7*	-186 482	-164 368
Personalkostnader	*8*	-177 094	-253 903
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-746 896	-746 896
Summa rörelsekostnader		-3 180 819	-2 909 884
Rörelseresultat		-200 982	220 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 577	14 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 253	-360 977
Summa finansiella poster		-459 676	-346 675
Resultat efter finansiella poster		-660 658	-125 890
Årets resultat		**-660 658**	**-125 890**

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (7 av 17)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,16*	69 224 759	69 971 655
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	362 360	-
Summa materiella anläggningstillgångar		69 587 119	69 971 655
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		69 592 119	69 976 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 193	-
Övriga fordringar		148 854	142 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	256 948	187 432
Summa kortfristiga fordringar		461 995	330 292
Kassa och bank	*12*	3 041 149	3 502 800
Summa omsättningstillgångar		3 503 144	3 833 092
SUMMA TILLGÅNGAR		73 095 263	73 809 747

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (8 av 17)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 661 400	47 661 400
Underhållsfond		2 897 381	2 737 335
Summa bundet eget kapital		50 558 781	50 398 735
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 939 033	-11 653 097
Årets resultat		-660 658	-125 890
Summa fritt eget kapital		-12 599 691	-11 778 987
Summa eget kapital		37 959 090	38 619 748
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	22 560 500	27 106 575
Summa långfristiga skulder		22 560 500	27 106 575
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	11 529 553	7 171 818
Leverantörsskulder		347 184	375 342
Skatteskulder		7 403	4 113
Övriga skulder		18 205	20 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	673 328	511 499
Summa kortfristiga skulder		12 575 673	8 083 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 095 263	73 809 747

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (9 av 17)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-200 982	220 785
Avskrivningar	746 896	746 897
	545 914	**967 682**
Erhållen ränta	67 577	14 302
Erlagd ränta	-527 253	-360 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**86 238**	**621 006**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-131 703	-150 601
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	134 514	233 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**89 049**	**704 104**
Investeringverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-362 360	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-362 360**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 936 293	-
Amortering av låneskulder	-7 124 633	-141 255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-188 340**	**-141 255**
Årets kassaflöde	**-461 651**	**562 849**
Likvida medel vid årets början	**3 502 800**	**2 939 951**
Likvida medel vid årets slut	**3 041 149**	**3 502 800**

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

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (10 av 17)

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

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 758 019	2 758 019
Hyror lokaler	111 024	107 784
Summa	**2 869 043**	**2 865 803**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
El	62 721	-
Överlåtelseavgifter	7 773	7 230
Andrahandsuthyrningsavgifter	438	7 127
Övriga intäkter	39 862	5 137
Försäkringsersättningar	-	245 372
Summa	**110 794**	**264 866**

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 35 390 kr i form av elstöd.

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (11 av 17)

Not 4 Reparationer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	24 460
Övrigt, gemensamma utrymmen	60 528	5 649
VA & sanitet, installationer	58 491	19 226
Värme, installationer	7 187	40 357
Ventilation, installationer	11 895	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	90 270	-
Hiss	29 279	95 930
Huskropp	6 438	27 060
Markytor	-	49 100
Vattenskador	76 580	57 134
Summa	**340 668**	**318 916**

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bostäder	-	179 270
Övrigt, gemensamma utrymmen	90 629	-
Huskropp, fönster	203 681	-
Markytor	59 244	-
Summa	**353 554**	**179 270**

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	84 513	81 223
Teknisk förvaltning	97 602	63 911
Besiktningskostnader	6 993	97 015
Snöröjning	26 063	14 257
Serviceavtal	47 118	44 804
Förbrukningsmaterial	5 762	7 674
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 147	-
El	173 065	117 081
Uppvärmning	328 374	274 097
Vatten och avlopp	162 369	126 789
Avfallshantering	36 437	35 282
Försäkringar	141 259	113 007
Systematiskt brandskyddsarbete	8 185	14 646
Samfälligheter	109 259	129 708
Kabel-TV	42 673	38 512
Bredband	88 417	81 858
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 889	6 667
Summa	**1 376 125**	**1 246 531**

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (12 av 17)

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Kontorsmateriel och trycksaker	-	2 468
Tele och post	3 240	3 120
Förvaltningskostnader	110 135	98 631
Revision	23 850	21 450
Självrisker vid skada	-	22 000
Bankkostnader	1 490	1 766
IT-tjänster	5 604	2 086
Övriga externa tjänster	36 213	6 188
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 950	5 860
Övriga externa kostnader	-	799
Summa	**186 482**	**164 368**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Styrelsearvoden	131 250	193 200
Utbildning	4 606	-
Summa	**135 856**	**193 200**
Sociala avgifter	41 238	60 703
Summa	**177 094**	**253 903**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Byggnader	746 896	746 896
Summa	**746 896**	**746 896**

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (13 av 17)

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	69 469 356	69 469 356
-Mark	9 473 094	9 473 094
	78 942 450	78 942 450
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	362 360	-
	362 360	-
Utgående anskaffningsvärden	**79 304 810**	**78 942 450**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-8 970 795	-8 223 899
	-8 970 795	-8 223 899
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-746 896	-746 896
	-746 896	-746 896
Utgående avskrivningar	**-9 717 691**	**-8 970 795**
Redovisat värde	**69 587 119**	**69 971 655**
Varav		
Byggnader	59 751 665	60 498 561
Mark	9 473 094	9 473 094
Pågående nyanläggningar	362 360	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	983 000	983 000
Totalt taxeringsvärde	**76 983 000**	**76 983 000**
Varav byggnader	*53 739 000*	*53 739 000*

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna hyresintäkter	62 721	-
Förutbetalda kostnader	194 227	187 432
Summa	**256 948**	**187 432**

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	955 323	1 470 320
Placeringskonto SBAB	2 085 826	2 032 480
Summa	**3 041 149**	**3 502 800**

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (14 av 17)

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 529 553	7 171 818
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 560 500	27 106 575
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**34 090 053**	**34 278 393**

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetslån	34 090 053	34 278 393
Summa	**34 090 053**	**34 278 393**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,59 %	2026-03-28	-	3 500 000	-	3 500 000
SEB	0,90 %	2026-06-28	5 920 000	-	30 000	5 890 000
SEB	1,24 %	2026-06-28	8 662 500	-	75 000	8 587 500
SEB	0,81 %	2025-06-28	4 748 000	-	30 000	4 718 000
SEB	0,88 %	2024-12-28	4 745 000	-	30 000	4 715 000
SEB	1,16 %	Löst	3 500 000	-	3 500 000	-
SEB	1,40 %	Löst	3 436 293	-	3 436 293	-
SEB	0,92 %	2024-06-28	3 266 600	-	23 340	3 243 260
SEB*	4,52 %	2024-09-28	-	3 436 293	-	3 436 293
Summa			**34 278 393**	**6 936 293**	**7 124 633**	**34 090 053**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Lånet är rörligt med slutförfallodag på angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden*

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	172 489	126 952
Upplupna räntekostnader	150 623	91 913
Förutbetalda intäkter	205 497	211 502
Upplupna revisionsarvoden	22 300	19 700
Upplupna driftskostnader	122 419	61 432
Summa	**673 328**	**511 499**

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	35 932 000	35 932 000
Summa ställda säkerheter	**35 932 000**	**35 932 000**
I eget förvar	2 700 000	2 700 000

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (15 av 17)

Underskrifter

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

Silje Slot
Styrelseordförande

Leila Adrovic

Emir Hadzic

Olof Von Reis

Maisa Warda

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 662a5f5d4eee2 - Sida (16 av 17)

Årsredovisning 2023 - Brf Salongen 16

Antal sidor:	17
Verifikationsdatum:	Apr 26 2024 01:09PM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
662A5F5D4EEE2
APR 26 2024 01:09PM

Deltagare

Apr 25 2024 03:57PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2024 08:16PM	Silje Slot granskade dokumentet:
Apr 25 2024 08:18PM	SILJE MARIE SLOT signerade dokumentet
Apr 25 2024 05:57PM	Leila Adrovic granskade dokumentet:
Apr 25 2024 06:27PM	LEILA ADROVIC signerade dokumentet
Apr 25 2024 08:03PM	Emir Hadzic granskade dokumentet:
Apr 25 2024 08:04PM	Emir Hadzic signerade dokumentet
Apr 25 2024 08:59PM	Olof Von Reis granskade dokumentet:
Apr 25 2024 09:15PM	Hans Olof von Reis signerade dokumentet
Apr 25 2024 07:42PM	Maisa Warda granskade dokumentet:
Apr 25 2024 09:17PM	MAISA WARDA signerade dokumentet
Apr 26 2024 12:48PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 26 2024 01:09PM	KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 26 2024 01:09PM	Dokumentet har signerats

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Dokumentnummer: 662a62ad2f61d - Sida (1 av 3)

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 dag det framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 662a62ad2f61d - Sida (2 av 3)

Revisionsberättelse - Brf Salongen 16

Antal sidor:	3
Verifikationsdatum:	Apr 26 2024 01:10PM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
662A62AD2F61D
APR 26 2024 01:10PM

Deltagare

Registrerade händelser

Apr 25 2024 04:04PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2024 12:47PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 26 2024 01:10PM	KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 26 2024 01:10PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BREDABLICK

phm partner

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

