



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Salongen

Org Nr: 769605-9208

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen

Org.nr: 769605-9208

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Farstun 1 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	105	7 573
Lokaler	20	70
Parkeringar och garageplatser	84	

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsföräkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Hässelby-Vällingby Fastighetsägare

Föreningen är delaktig i Hässelby-Vällingby Fastighetsägare

Visionen är att stadsdelen Hässelby-Vällingby skall vara en väl fungerande del av Stockholm med bra rykte och högt anseende där boende, verksamma och besökare trivs och känner sig trygga. Det gör vi genom att sätta fokus på en tilltalande miljö, en bra stadsplanering, effektiv kommunikation och en ökad upplevd trygghet. På så sätt vill vi påverka värdeutveckling på hyresfastigheter Bostadsrätter och lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 10 %. 2021 är årsavgifternas oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Stampsplning, komplett i februari 2020

De flesta entréerna och trottoaren utefter Liljeörnsgränd 1-9 justerade för att motverka marksänkningen som skett p.g.a tunnelbygget.

Ytterligare ett antal entréer utefter Astrakangatan och Liljeörnsgränd har också justerats. Ett antal uteplatser har likaså justerats.

Ny lås med taggar till garaget.

Utrensning av träd och buskar på gården.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Garaget	Installation av brandlarm utreds
2021	Alla	Fortsatta arbeten att motverka marksänkningens effekter
2021	Värmesystem	Utreda installation av större expansionskärl
2021	Värmesystem	Utreda inomhusmätningen i stället för traditionell utomhusmätning
2021	Alla	Ny Radonmätning
2021	Mark	Nyplantering av träd och buskar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Alla	Stampsplning

MLD

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Övriga väsentliga händelser

Diskussion med vägverket startade för att erhålla ersättning för arbete p.g.a marksänkningen orsakad av tunnelbygget.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-15. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade + 25 poströster p.g.a covid reglerna.

Extra stämma hölls 2020-09-15 för att hantera bordlagda frågor på ordinarie stämma. T.ex. val av valberedningen och förslag om solceller i föreningen. Mötet hölls utomhus och 29 närvarande + 3 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mats Dérans	Ordförande
Gun-Britt Viola Kristianson	Kassör
Tarja Thörnqvist	Sekreterare
Mebratu Redi	Ledamot
Anders Wikman	Ledamot
Maria Söderberg	Suppleant
Lena Andersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Anders Wikman och Mebrahtu Redi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Dérans, Gun-Britt Kristianson, Mebrahtu Redi, Tarja Törnqvist och Anders Wikman. Teckning sker två i föreningen.

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor, Borevion i Sverge AB
Jörgen Götehed	Suppleant, Borevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Micke Ask och Leif Svedström.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes september 2020 av vår fastighetskötare Åkerlunds..

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 149 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 8 (12) överlåtelser skett.

MLD

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	761	846	846	846	900
Totala intäkter kr/kvm*	868	919	924	902	952
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	275	328	342	377	323
Belåning, kr/kvm	11 419	11 576	11 733	11 857	11 995
Räntekänslighet	15%	14%	14%	14%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm	477	419	425	376	444
Energikostnader kr/kvm	144	142	152	164	168

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

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

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Salongen

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 335	7 002	7 043	6 878	7 253
Resultat efter finansiella poster	-750	158	571	560	1 056
Soliditet	57%	57%	56%	56%	56%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		6 335 467
Rörelsekostnader	-	6 499 844
Finansiella poster	-	865 852
Årets resultat		-1 030 230
Planerat underhåll	+	1 514 184
Avskrivningar	+	1 340 175
Årets sparande		1 824 130

Årets sparande per kvm total yta 239

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 235 500	15 764 500	1 758 939	-1 411 523	157 723
Reservering till fond 2020			1 730 000	-1 730 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 514 184	1 514 184	
Balanserad i ny räkning				157 723	-157 723
Årets resultat					-750 180
Belopp vid årets slut	102 235 500	15 764 500	1 974 755	-1 469 616	-750 180

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 253 800
Årets resultat	-750 180
Reservering till underhållsfond	-1 730 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 514 184
Summa till stämmans förfogande	-2 219 796

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-2 219 796**

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

MLP

Bostadsrättsföreningen Salongen

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 335 467	7 002 342
Övriga rörelseintäkter	Not 2	280 050	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 779 287	-3 717 437
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 549	-122 421
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-280 831	-379 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 340 175</u>	<u>-1 340 175</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-6 499 844</u>	<u>-5 559 152</u>
Rörelseresultat		115 673	1 443 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 449	20 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-883 301</u>	<u>-1 305 722</u>
Summa finansiella poster		<u>-865 852</u>	<u>-1 285 468</u>
Årets resultat		-750 180	157 723



MLP

Bostadsrättsföreningen Salongen

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>198 542 232</u>	<u>199 882 407</u>
		198 542 232	199 882 407
Summa anläggningstillgångar		<u>198 542 232</u>	<u>199 882 407</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 001
Övriga fordringar	Not 9	3 804 989	3 868 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>140 324</u>	<u>95 573</u>
		3 945 313	3 964 667
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	3 478 756	53 880
Summa omsättningstillgångar		<u>7 424 069</u>	<u>8 018 547</u>
Summa tillgångar		<u>205 966 301</u>	<u>207 900 955</u>



Bostadsrättsföreningen Salongen

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 000 000	118 000 000
Yttre underhållsfond		1 974 755	1 758 939
		<u>119 974 755</u>	<u>119 758 939</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 469 616	-1 411 523
Årets resultat		-750 180	157 723
		<u>-2 219 796</u>	<u>-1 253 800</u>
Summa eget kapital		<u>117 754 959</u>	<u>118 505 139</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	65 539 900	88 489 900
		<u>65 539 900</u>	<u>88 489 900</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 750 000	0
Leverantörsskulder		13 787	64 643
Skatteskulder		158 042	7 569
Övriga skulder	Not 15	0	6 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	749 613	827 434
		<u>22 671 442</u>	<u>905 916</u>
Summa skulder		<u>88 211 342</u>	<u>89 395 816</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>205 966 301</u>	<u>207 900 955</u>



Bostadsrättsföreningen Salongen

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-750 180	157 723
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 340 175	1 340 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>589 996</u>	<u>1 497 898</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 830	28 981
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>15 526</u>	<u>-647 650</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>551 692</u>	<u>879 229</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 200 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 200 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Årets kassaflöde	-648 308	-320 771
Likvida medel vid årets början	7 895 374	8 216 145
Likvida medel vid årets slut	7 247 065	7 895 374

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

Bostadsrättsföreningen Salongen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 573 742 kr.

Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 765 892	6 406 512
Hyror	568 718	628 500
Övriga intäkter	43 077	58 682
Bruttoomsättning	<u>6 377 687</u>	<u>7 093 694</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-42 214	-86 700
Hyresförluster	-6	-4 652
	6 335 467	7 002 342
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>280 050</u>	<u>0</u>
	280 050	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	614 668	551 816
Reparationer	799 287	450 808
El	137 745	129 185
Uppvärmning	737 686	743 410
Vatten	223 294	212 717
Sophämtning	193 550	167 793
Fastighetsförsäkring	102 945	62 287
Kabel-TV och bredband	75 083	73 286
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	241 725	91 680
Förvaltningsarvoden	120 502	178 239
Övriga driftkostnader	18 619	43 956
Planerat underhåll	<u>1 514 184</u>	<u>1 012 260</u>
	4 779 287	3 717 437
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 901	17 492
Administrationskostnader	22 183	51 587
Extern revision	15 000	14 500
Konsultkostnader	42 619	5 625
Medlemsavgifter	<u>2 847</u>	<u>33 217</u>
	99 549	122 421

Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	204 500	231 050
Övriga arvoden	6 000	5 000
Löner och övriga ersättningar	0	59 500
Sociala avgifter	57 485	80 068
Övriga personalkostnader	12 846	3 500
	280 831	379 118
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 748	1 589
Ränteintäkter HSB placeringskonto	483	512
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 328	17 891
Övriga ränteintäkter	890	262
	17 449	20 254
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	881 342	1 305 468
Övriga räntekostnader	1 959	254
	883 301	1 305 722



Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 780 000	152 780 000
Ingående anskaffningsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 780 000	209 780 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 897 593	-8 557 417
Årets avskrivningar	-1 340 175	-1 340 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 237 768	-9 897 593
Utgående redovisat värde	198 542 232	199 882 407
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 944 000	1 944 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	146 944 000	146 944 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 600	26 600
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 767 826	3 328 642
Placeringskonto HSB Stockholm	483	512 852
Övriga fordringar	10 080	0
	3 804 989	3 868 094
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	140 324	91 898
Upplupna intäkter	0	3 675
	140 324	95 573
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
	0	4 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Handelsbanken	1 652 866	0
Nordea	22 348	50 880
Övriga bankkonton	1 800 542	0
	3 478 756	53 880

Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
			Nästa års				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	amortering	
	Nordea	39788855253	1,00%	2021-09-15	21 150 000	600 000	
	Nordea	39788855377	1,60%	2023-09-20	22 139 900	600 000	
	Nordea	39788924352	0,70%	2024-09-18	44 000 000	0	
					87 289 900	1 200 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						81 289 900
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						65 539 900
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					91 500 000	91 500 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					21 750 000	0
						21 750 000	0
	Varav amortering					1 200 000	1 200 000
Not 15	Övriga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					0	6 270
						0	6 270
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					101 157	103 465
	Förutbetalda hyror och avgifter					453 155	483 631
	Övriga upplupna kostnader					195 301	240 338
						749 613	827 434

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

Bostadsrättsföreningen Salongen

Noter

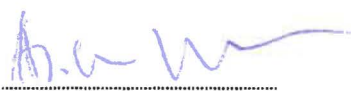
2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22/3 2021



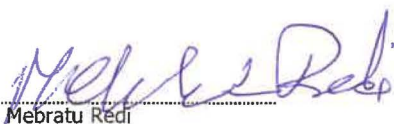
Anders Wikman



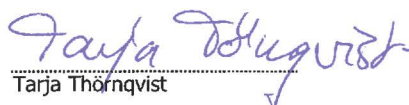
Gun-Britt Viola Kristianson



Mats Dérens



Mebratu Redi



Tarja Thörnqvist

Min revisionsberättelse har 2021 03 24 lämnats beträffande denna årsredovisning



Jokim Mattsson
Borevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salongen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. Risker 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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

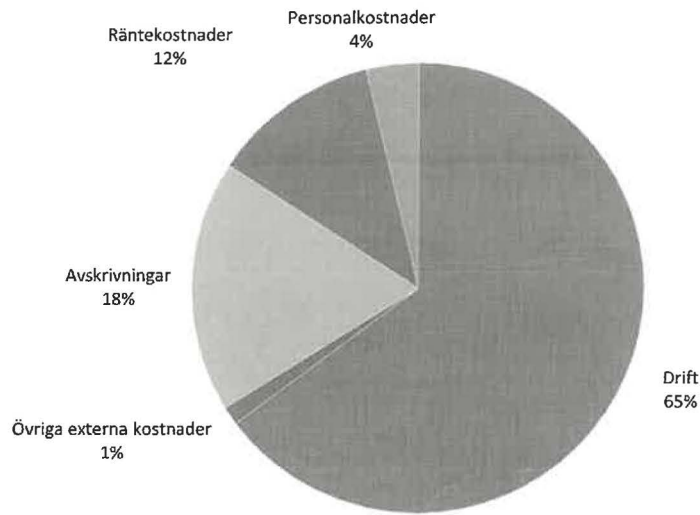
Stockholm den 24/3 2021

Joakim Mattsson

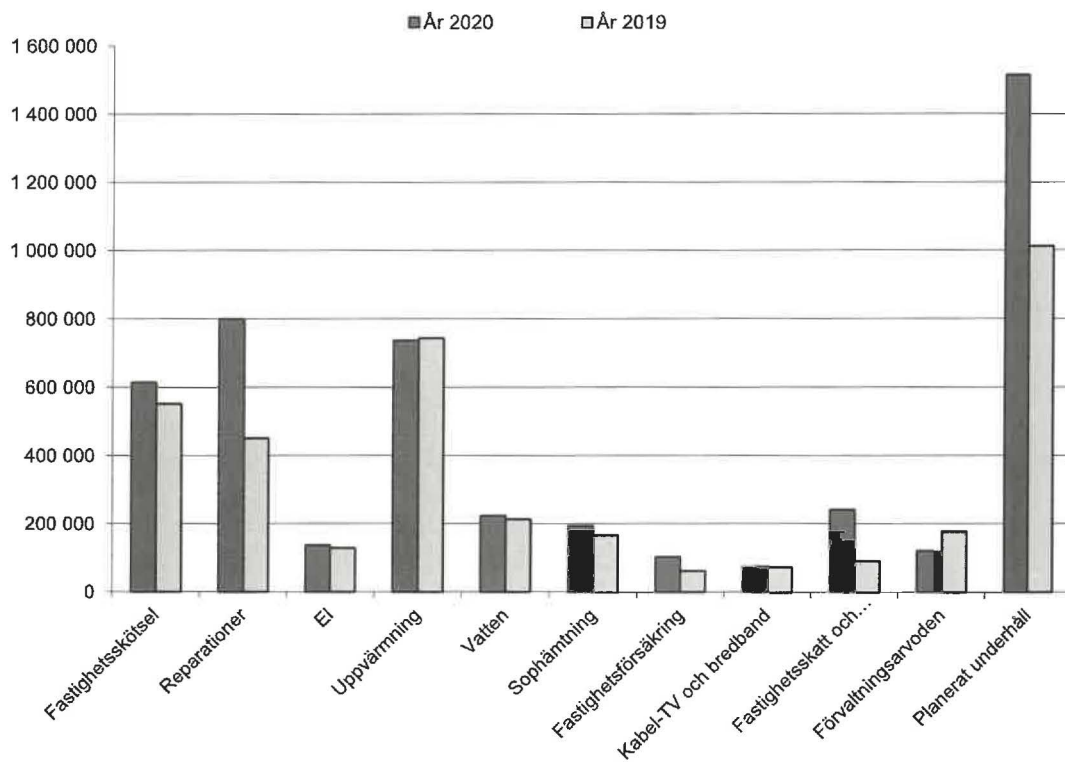
BoRevision i Sverige AB

Bostadsrättsföreningen Salongen

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

