



Välkommen till årsredovisningen för Brf Salongen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

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 har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-24 och nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2023-10-20.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Farstun 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 7 573 kvm. Byggnadernas totalyta är 8351 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Dérans	Ordförande
Abir Cheikho	Styrelseledamot
Anders Wikman	Styrelseledamot
Lena Maria Andersson	Styrelseledamot
Maria Viktoria Söderberg	Styrelseledamot
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Anton Bergshem	Suppleant

Valberedning

Mikael Ask

Leif Svedström

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, 2 ledamöter tillsammans (§29 i stadgarna)

Revisorer

Jokim Mattsson Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-30. Godkänna nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Uppföljning justering av värmesystemet

2023 ● Rengöring im-kanaler

Byggt plattform för bord på gården, grillplats och satt upp flaggstång

Rengöring värmeväxlare och ny cirkulationspump varmvatten (undercentralen)

Nya LED-armaturer på vindarna (62 st.)

Borttagning av buskar och allmänt trädgårdsarbete

Flyttat och utökat till 8 laddplatser (elbil) i garaget

Kopplat in varmvatten till tvättmaskinerna i tvättstugan

2022-2023 ● Täta balkongtak - Endast översta våningen

Balansera värmesystemet

Radonmätning - Startade nov. 2022

Planerade underhåll

2025 ● OVK

Rensa avloppsstammarna i lägenheterna

Rensa dagvattenbrunnarna

2024 ● Ny grundvattenpump

Underhåll överliggarna på staketen

Nya plattformar för bord på gården, 2 st.

Avtal med leverantörer

Nätägare el	Ellevio
elleverantör & köpare solel	Jämtkraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
hyra & underhåll solceller	Everenergy
Gemensam el mätning	Infometric
ekonomisk förvaltning	SBC

Service & underhåll tvättstugan	Podab
vinterunderhåll	Asiay
fastighetsskötsel	Åkerlunds
TV-nät	Tele2/ComHem
fibernet	IP-Only
trappstädning	KEAB
Entrémattor	Elis textil
lån	Nordea
lån	DanskeBank
brandlarm/service garaget	Celox
armcentral garaget	Avarn
hiss- & portservice	ITK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har medvetet tagit en del kostnader under 2023 som inte var budgeterade. Dels för att vi har pengarna men också för att minska kostnaderna 2024 då avgiften höjts kraftigt p.g.a. ökade låne- och driftkostnader. Omläggningen av 2 lån, ca. 38 mKr, gav tyvärr klart högre räntekostnader. Justeringen av värmesystemet har gett visst resultat med 6-8% effektreduktion.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vinterunderhåll med Asiya är nytt för vintern 2023/-24

Övriga uppgifter

Rensat hängrännorna på taket, 3 ggr samt renoverat några uteplatser p.g.a. marksänkningarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 288 655	6 560 548	6 309 595	6 331 544
Resultat efter fin. poster	-722 304	1 580 788	654 982	-750 180
Soliditet (%)	59	58	58	57
Yttre fond	5 349 247	5 103 836	3 704 755	1 974 755
Taxeringsvärde	201 800 000	201 800 000	146 944 000	146 944 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	884	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 655	11 229	11 388	11 526
Skuldsättning per kvm totalyta	9 662	10 183	10 327	10 453
Sparande per kvm totalyta	133	350	279	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	66	15	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	100	87	88
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	27	21	27
Energikostnad per kvm totalyta	242	193	123	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,06	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 765 592 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I budgetarbetet hösten 2022 insåg styrelsen att åren 2023-2025 skulle bli utmanande då räntorna var kraftigt ökande och lån skulle läggas om september 2023 (2 st.) och hösten 2024 (1 st.).

Styrelsen beslutade då om en mindre höjning från april 2023 trots att behovet var större och att ta vissa investeringar från sparkapitalet. T.ex. målning av balkongtaken (ca. 550.000 kr) och investeringar i trädgården såsom grillplats, plattform för bord, flaggstång och julbelysning. Detta för att öka trivseln i föreningen. Budgetarbetet hösten 2023, inför 2024, innebar en kraftig höjning av avgiften (33%) samt en slimmad plan för investeringar och förbättringsarbete för att motverka ytterligare förlust detta år.

Hösten 2024 års budgetarbete, inför 2025, kommer innehålla ytterligare förändringar. Dels för att underhållsplanen omarbetas under året till en 50-årsplan samt att samtliga lån ska läggas om, september och december. Där finns givetvis förhoppningar om att räntan sänks under andra halvåret 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	102 235 500	-	-	102 235 500
Upplåtelseavgifter	15 764 500	-	-	15 764 500
Fond, yttre underhåll	5 103 836	-53 361	298 772	5 349 247
Balanserat resultat	-4 693 895	1 634 149	-298 772	-3 358 518
Årets resultat	1 580 788	-1 580 788	-722 304	-722 304
Eget kapital	119 990 729	0	-722 304	119 268 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 059 746
Årets resultat	-722 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-298 772
Totalt	-4 080 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	556 601
Balanseras i ny räkning	-3 524 221

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 288 655	6 560 548
Övriga rörelseintäkter	3	103 392	1 496 295
Summa rörelseintäkter		7 392 047	8 056 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 874 832	-3 878 547
Övriga externa kostnader	9	-406 098	-267 189
Personalkostnader	10	-513 213	-352 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 297 680	-1 285 341
Summa rörelsekostnader		-7 091 822	-5 783 562
RÖRELSERESULTAT		300 226	2 273 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 545	19 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 053 075	-712 462
Summa finansiella poster		-1 022 530	-692 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-722 304	1 580 788
ÅRETS RESULTAT		-722 304	1 580 788

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	194 915 036	196 212 716
Summa materiella anläggningstillgångar		194 915 036	196 212 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 915 036	196 212 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 603	20 421
Övriga fordringar	13	6 090 741	8 117 933
Summa kortfristiga fordringar		6 104 344	8 138 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 362	1 828 317
Summa kassa och bank		3 362	1 828 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 107 706	9 966 671
SUMMA TILLGÅNGAR		201 022 742	206 179 387

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 000 000	118 000 000
Fond för yttre underhåll		5 349 247	5 103 836
Summa bundet eget kapital		123 349 247	123 103 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 358 518	-4 693 895
Årets resultat		-722 304	1 580 788
Summa fritt eget kapital		-4 080 822	-3 113 107
SUMMA EGET KAPITAL		119 268 425	119 990 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	44 000 000
Summa långfristiga skulder		0	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		80 689 900	41 039 900
Leverantörsskulder		284 760	442 199
Skatteskulder		23 949	16 599
Övriga kortfristiga skulder		537	-38 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	755 171	727 995
Summa kortfristiga skulder		81 754 317	42 188 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 022 742	206 179 387

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 226	2 273 280
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 297 680	1 285 341
	1 597 906	3 558 621
Erhållen ränta	30 545	19 969
Erlagd ränta	-1 107 554	-714 682
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 896	2 863 908
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-172 744	43 473
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 861	-10 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 291	2 897 252
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-296 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-296 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	19 650 000	0
Amortering av lån	-24 000 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 350 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 031 709	1 401 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 937 313	8 536 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 905 603	9 937 313

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Salongen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 927 575	5 765 892
Hysesintäkter garage	368 050	359 063
Hysesintäkter garage, moms	15 900	15 600
Hysesintäkter p-plats	109 200	107 800
Hysesintäkter förråd	57 336	58 088
El, moms	765 592	217 261
Elintäkter laddstolpe moms	16 600	4 721
Påminnelseavgift	1 320	0
Dröjsmålsränta	115	0
Pantsättningsavgift	4 200	21 494
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	13 578	10 586
Öres- och kronutjämning	-2	44
Summa	7 288 655	6 560 548

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Skattereduktion	15 220	0
Elstöd	84 422	0
Övriga intäkter	3 750	1 369 174
Försäkringsersättning	0	127 121
Summa	103 392	1 496 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	76 068	69 600
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 221	6 910
Fastighetsskötsel gård enl avtal	132 460	143 148
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	80 519	12 500
Larm och bevakning	3 450	0
Städning enligt avtal	152 328	145 908
Städning utöver avtal	22 125	25 500
Hissbesiktning	18 531	13 724
Brandskydd	4 741	48 344
Myndighetstillsyn	45 000	0
Gårdkostnader	77 699	4 246
Gemensamma utrymmen	66	9 726
Snöröjning/sandning	83 461	92 996
Serviceavtal	417 320	178 456
Mattvätt/Hyrmattor	68 894	39 890
Förbrukningsmaterial	108 091	35 160
Summa	1 308 975	826 107

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9 066	0
Hyseslokaler	34 875	0
Tvättstuga	2 249	18 454
Sophantering/återvinning	1 879	0
Dörrar och lås/porttele	12 664	126 132
VVS	21 159	12 721
Värmeanläggning/undercentral	23 938	0
Ventilation	0	44 419
Elinstallationer	65 445	0
Hissar	99 136	25 656
Tak	7 825	6 563
Fasader	7 800	119 550
Balkonger/altaner	1 800	8 825
Mark/gård/utemiljö	38 425	130 758
Garage/parkering	27 000	72 766
Vattenskada	0	209 149
Skador/klotter/skadegörelse	2 250	12 985
Summa	355 510	787 978

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	38 250	0
Sophantering/återvinning	4 208	0
Ventilation	117 188	0
Elinstallationer	0	-90 389
Tak	361 375	143 750
Fönster	35 580	0
Summa	556 601	53 361

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	811 979	551 512
Uppvärmning	900 278	837 324
Vatten	305 299	222 870
Sophämtning/renhållning	218 189	214 229
Summa	2 235 745	1 825 935

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	135 691	117 992
Kabel-TV	87 465	80 299
Fastighetsskatt	194 845	187 495
Korr. fastighetsskatt	0	-620
Summa	418 001	385 166

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 415
Tele- och datakommunikation	6 646	1 853
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	4 474	2 504
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	833	300
Övriga förluster	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	20 375	16 500
Styrelseomkostnader	0	10 293
Fritids och trivselkostnader	1 018	1 368
Föreningskostnader	48 953	29 254
Förvaltningsarvode enl avtal	114 296	111 115
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	27 882	2 990
Administration	11 709	41 435
Konsultkostnader	122 069	3 600
Bostadsrätterna Sverige	8 030	8 030
Föreningsavgifter	19 855	19 287
Summa	406 098	267 189

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	230 007	238 200
Lön - fastighetsskötare	168 340	13 500
Övriga arvoden	0	25 250
Arbetsgivaravgifter	114 866	75 536
Summa	513 213	352 486

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 053 067	712 349
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	105
Övriga räntekostnader	8	8
Summa	1 053 075	712 462

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 076 000	209 780 000
Årets inköp	0	296 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 076 000	210 076 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 863 284	-12 577 943
Årets avskrivning	-1 297 680	-1 285 341
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 160 964	-13 863 284
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 915 036	196 212 716
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 000 000</i>	<i>57 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	149 800 000	149 800 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Summa	201 800 000	201 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	188 499	8 169
Klientmedel	0	7 054 268
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	223
Övriga kortfristiga fordringar	0	545
Transaktionskonto	4 834 989	0
Borgo räntekonto	1 067 253	1 054 728
Summa	6 090 741	8 117 933

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2023-09-20		Löst lån	20 939 900
Nordea	2024-09-18	0,70 %	44 000 000	44 000 000
Danske Bank	2024-12-30	4,56 %	18 689 900	0
Danske Bank	2024-12-30	4,56 %	18 000 000	20 100 000
Summa			80 689 900	85 039 900
Varav kortfristig del			80 689 900	41 039 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 689 900 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	12 694	12 159
Uppl kostn räntor	34 066	88 546
Förutbet hyror/avgifter	708 411	627 291
Summa	755 171	727 995

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	91 500 000	91 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Abir Cheikho
Styrelseledamot

Anders Wikman
Styrelseledamot

Lena Maria Andersson
Styrelseledamot

Maria Viktoria Söderberg
Styrelseledamot

Mats Dérans
Ordförande

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 10:16

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 14.05.2024 15:12

DOCUMENT ID:
rJzrQkZ7C

ENVELOPE ID:
SkbHQk-QR-rJzrQkZ7C

DOCUMENT NAME:
Brf Salongen, 769605-9208 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS DÉRANS mats@brf-salongen.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:14 14.05.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/03) IP: 94.255.242.29
2. LENNART MIKAEL ANDERSSON mikael@brf-salongen.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:19 14.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/15) IP: 95.193.180.117
3. ANDERS WIKMAN anders@brf-salongen.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:21 14.05.2024 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/11) IP: 83.250.203.209
4. LENA MARIA ANDERSSON lena@brf-salongen.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:33 14.05.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/05) IP: 212.247.230.161
5. Maria Viktoria Söderberg maria@brf-salongen.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:53 14.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/23) IP: 83.254.30.58
6. ABIR CHEIKHO abir@brf-salongen.se	Signed Authenticated	14.05.2024 18:16 14.05.2024 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/14) IP: 41.33.41.218
7. Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 10:16 15.05.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salongen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salongen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässelby

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 15:12

DOCUMENT ID:

B1WfSQybmR

ENVELOPE ID:

HklWB7y-Q0-B1WfSQybmR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Salongen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	15.05.2024 10:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23)
joakim.mattsson@borevision.se	Authenticated	15.05.2024 10:03	Low	IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed