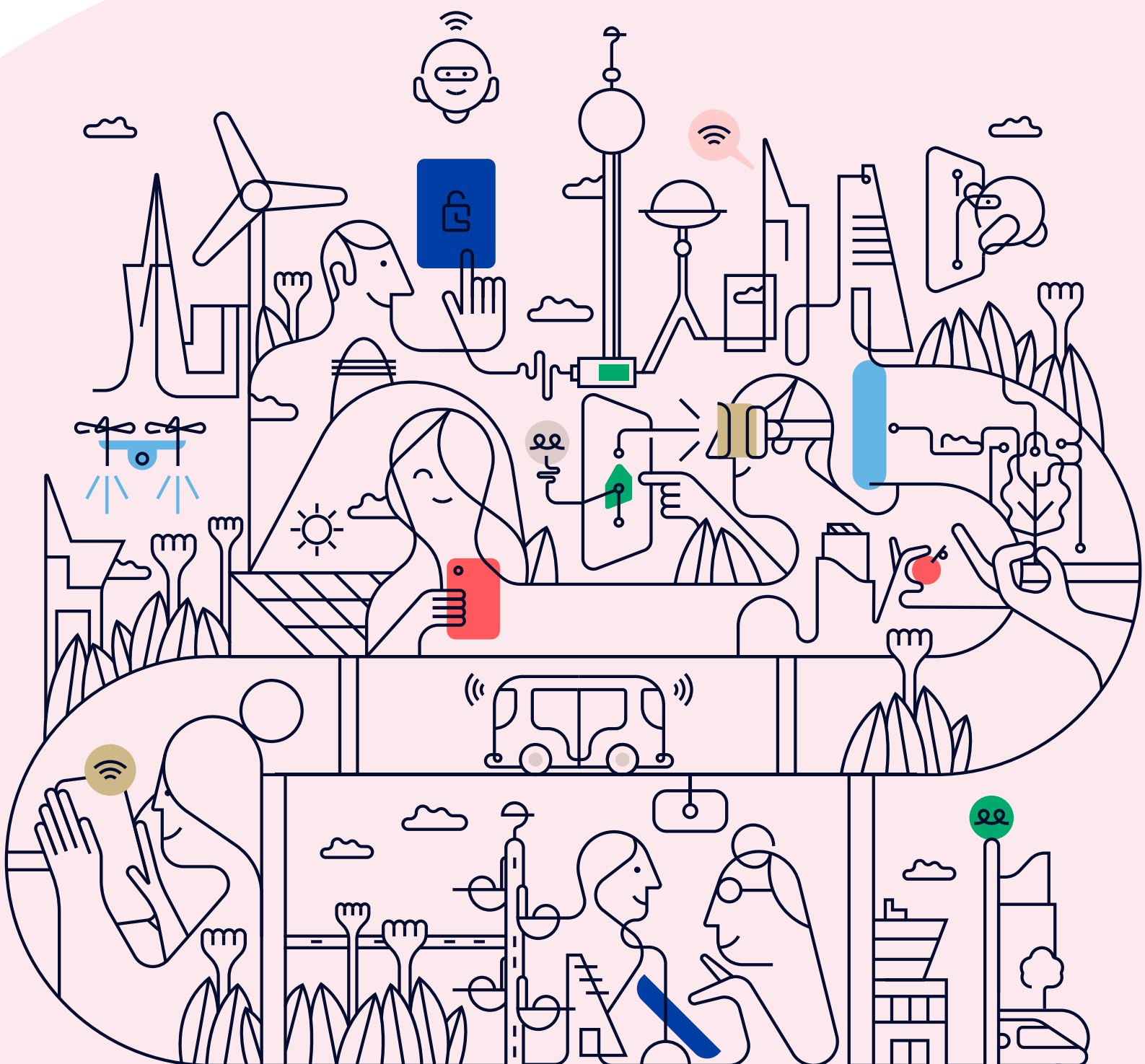




Välkommen till årsredovisningen för Brf Salongen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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 2023-10-20 hos Bolagsverket.

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 innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB (Bostadsrätterna).

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
Anders Wikman	Styrelseledamot
Lena Maria Andersson	Styrelseledamot
Maria Viktoria Söderberg	Styrelseledamot avgick vid årsskiftet
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Leif Svedström	Suppleant
Tedros Goitom Tedla	Suppleant ersätter Maria Viktoria Söderberg

Valberedning

Abir Cheikho & Mebrahtu Redi

Firmateckning

Av styrelsen, av minst 2 ledamöter tillsammans (§29 i stadgarna)

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som omarbetades/uppdaterades hösten 2024 och gäller för perioden 2025-2074.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byggt plattform nr 2 för bord på gården
- 2023-2024** ● Uppföljning justering av värmesystemet
- 2023** ● Rengöring im-kanaler
Kopplat in varmvatten till tvättmaskinerna i tvättstugan
Flyttat och utökat till 8 laddplatser (elbil) i garaget
Borttagning av buskar och allmänt trädgårdsarbete
Nya LED-armaturer på vindarna (62 st.)
Rengöring värmeväxlare och ny cirkulationspump varmvatten (undercentralen)
Byggt plattform för bord på gården, grillplats och satt upp flaggstång
- 2022-2023** ● Radonmätning - Startade nov. 2022
Balansera värmesystemet
Täta balkongtak - Endast översta våningen

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK
Rensa avloppsstammarna i lägenheterna
Ny D.U.C. (styrenhet för värmesystemet) till undercentralen
Tak rengöras och behandlas samt ev. också bytanockband
Uppdatera hisslarm till 4G
Rensa dagvattenbrunnarna
- 2026** ● Ev. ny golvbeläggning i garaget

Avtal med leverantörer

larmcentral garaget	Avarn
brandlarm/service garaget	Celox
ekonomisk förvaltning	SBC
elleverantör & köpare solel	Jämtkraft
Entrémattor	Elis textil
fastighetsskötsel	Åkerlunds
fibernet	Global Connect
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Gemensam el mätning	Infometric
hiss- & portservice	ITK
hyra & underhåll solceller	Everenergy
lån	DanskeBank
Nätägare el	Ellevio
Service & underhåll tvättstugan	Podab
trappstädning	KEAB
TV-nät/Internet	Tele2
vinterunderhåll	Asiay
Fastighetsskötsen	Åkerlunds

Övrig verksamhetsinformation

Ytterligare en plattform byggd på gården för ett bord. Mycket arbete nerlagt att rensa och förbättra växtligheten på gården. Förbättringar, i egen regi, utförda på och runt fastigheten. Arbete i egen regi innebär kostnadsbesparingar för föreningen och bidrar till ökat samarbete mellan de deltagande medlemmarna. Vi har även haft ett antal medlemsaktiviteter för att öka trivsel hos medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 33%. Den kraftiga ökningen var p.g.a. ökade räntekostnader då samtliga lån lades om under året.

Amortering på lånen fortsätter vara 1.200.000 kr/år.

Justeringen av värmesystemet har resultat i 6-8% effektreduktion. Förbättringsarbetet där fortsätter.

Elförbrukningen 2024 (mot 2023) har gått ner med ca. 4,2%, dock har nätkostnaden gått upp med 2,6%.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlemmar i: Fastighetsägarna, Bostadsrätterna och Hässelby-Vällingby fastighetsägare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 033 839	7 288 655	6 560 548	6 309 595
Resultat efter fin. poster	631 926	-722 304	1 580 788	654 982
Soliditet (%)	59	59	58	58
Yttre fond	5 592 646	5 349 247	5 103 836	3 704 755
Taxeringsvärde	201 800 000	201 800 000	201 800 000	146 944 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 113	884	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	90,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 496	10 655	11 229	11 388
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 519	9 662	10 183	10 327
Sparande per kvm totalyta, kr	249	133	350	279
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	97	66	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	108	100	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	37	27	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	242	193	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	1,25-		-
Räntekänslighet (%)	9,40	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 477 941 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	102 235 500	-	-	102 235 500
Upplåtelseavgifter	15 764 500	-	-	15 764 500
Fond, yttre underhåll	5 349 247	-556 601	800 000	5 592 646
Balanserat resultat	-3 358 518	-165 703	-800 000	-4 324 221
Årets resultat	-722 304	722 304	631 926	631 926
Eget kapital	119 268 425	0	631 926	119 900 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 524 221
Årets resultat	631 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
Totalt	-3 692 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	147 093
Balanseras i ny räkning	-3 545 202

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 033 839	7 288 655
Övriga rörelseintäkter	3	23 200	103 392
Summa rörelseintäkter		9 057 039	7 392 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 950 841	-4 874 832
Övriga externa kostnader	9	-304 944	-406 098
Personalkostnader	10	-648 420	-513 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 297 680	-1 297 680
Summa rörelsekostnader		-6 201 885	-7 091 822
RÖRELSERESULTAT		2 855 154	300 226
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 259	30 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 308 487	-1 053 075
Summa finansiella poster		-2 223 228	-1 022 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		631 926	-722 304
ÅRETS RESULTAT		631 926	-722 304

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	193 617 356	194 915 036
Summa materiella anläggningstillgångar		193 617 356	194 915 036
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 617 356	194 915 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 883	13 603
Övriga fordringar	13	4 809 376	6 090 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	215 181	0
Summa kortfristiga fordringar		5 042 440	6 104 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 063 241	3 362
Summa kassa och bank		3 063 241	3 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 105 681	6 107 706
SUMMA TILLGÅNGAR		201 723 037	201 022 742

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 000 000	118 000 000
Fond för yttre underhåll		5 592 646	5 349 247
Summa bundet eget kapital		123 592 646	123 349 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 324 221	-3 358 518
Årets resultat		631 926	-722 304
Summa fritt eget kapital		-3 692 295	-4 080 822
SUMMA EGET KAPITAL		119 900 351	119 268 425
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	79 489 900	80 689 900
Leverantörsskulder		1 086 076	284 760
Skatteskulder		28 254	23 949
Övriga kortfristiga skulder		109 382	537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 109 074	755 171
Summa kortfristiga skulder		81 822 686	81 754 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 723 037	201 022 742

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 855 154	300 226
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 297 680	1 297 680
	4 152 834	1 597 906
Erhållen ränta	76 406	30 545
Erlagd ränta	-2 282 624	-1 107 554
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 946 616	520 896
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-224 098	-172 744
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 242 506	-29 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 965 025	318 291
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	36 089 900	19 650 000
Amortering av lån	-37 289 900	-24 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-4 350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 765 025	-4 031 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 905 603	9 937 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 670 628	5 905 603

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 952 592	5 927 575
Hysesintäkter garage	367 400	368 050
Hysesintäkter garage, moms	3 600	15 900
Hysesintäkter p-plats	106 275	109 200
Hysesintäkter förråd	56 566	57 336
El, moms	476 656	765 592
Elintäkter laddstolpe moms	29 998	16 600
Intäkter solel, moms	485	0
Påminnelseavgift	1 380	1 320
Dröjsmålsränta	107	115
Pantsättningsavgift	7 401	4 200
Överlåtelseavgift	10 031	9 191
Administrativ avgift	1 666	0
Andrahandsuthyrning	18 705	13 578
Vidarefakturerade kostnader	981	0
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	9 033 839	7 288 655

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	18 000	15 220
Elstöd	0	84 422
Övriga intäkter	5 200	3 750
Summa	23 200	103 392

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	63 195	76 068
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	18 221
Fastighetsskötsel gård enl avtal	36 714	132 460
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 500	80 519
Larm och bevakning	3 900	3 450
Städning enligt avtal	158 191	152 328
Städning utöver avtal	0	22 125
Hissbesiktning	16 674	18 531
Brandskydd	0	4 741
Myndighetstillsyn	0	45 000
Gårdkostnader	44 386	77 699
Gemensamma utrymmen	3 031	66
Snöröjning/sandning	116 502	83 461
Serviceavtal	265 090	417 320
Mattvätt/Hyrmattor	74 755	68 894
Förbrukningsmaterial	30 620	108 091
Summa	833 558	1 308 975

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	254	9 066
Hyseslokaler	0	34 875
Tvättstuga	4 247	2 249
Trapphus/port/entr	4 978	0
Sophantering/återvinning	0	1 879
Dörrar och lås/porttele	39 805	12 664
VVS	10 892	21 159
Värmeanläggning/undercentral	0	23 938
Elinstallationer	0	65 445
Hissar	101 592	99 136
Tak	26 900	7 825
Fasader	3 300	7 800
Balkonger/altaner	0	1 800
Mark/gård/utemiljö	0	38 425
Garage/parkering	0	27 000
Skador/klotter/skadegörelse	18 023	2 250
Summa	209 991	355 510

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	38 250
Sophantering/återvinning	0	4 208
Värmeanläggning	42 244	0
Ventilation	0	117 188
Tak	0	361 375
Fönster	0	35 580
Mark/gård/utemiljö	104 850	0
Summa	147 094	556 601

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	619 979	811 979
Uppvärmning	1 064 826	900 278
Vatten	439 873	305 299
Sophämtning/renhållning	268 959	218 189
Summa	2 393 637	2 235 745

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	98 600	135 691
Kabel-TV	67 974	87 465
Bredband	838	0
Fastighetsskatt	199 150	194 845
Summa	366 562	418 001

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 779	6 646
Inkassokostnader	2 101	4 474
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	833
Revisionsarvoden extern revisor	48 000	20 375
Styrelseomkostnader	3 123	0
Fritids och trivselkostnader	1 545	1 018
Föreningskostnader	14 541	48 953
Förvaltningsarvode enl avtal	119 163	114 296
Överlåtelsekostnad	16 048	12 866
Pantsättningskostnad	10 320	7 092
Korttidsinventarier	14 061	27 882
Administration	4 581	11 709
Konsultkostnader	45 875	122 069
Bostadsrätterna Sverige	0	8 030
Föreningsavgifter	19 806	19 855
Summa	304 944	406 098

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	309 105	230 007
Lön - fastighetsskötare	196 493	168 340
Arbetsgivaravgifter	142 822	114 866
Summa	648 420	513 213

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 308 487	1 053 067
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	2 308 487	1 053 075

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 076 000	210 076 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 076 000	210 076 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 160 964	-13 863 284
Årets avskrivning	-1 297 680	-1 297 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 458 644	-15 160 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 617 356	194 915 036
<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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	200 892	188 499
Momsavräkning	1 096	0
Transaktionskonto	4 595 367	4 834 989
Borgo räntekonto	12 021	1 067 253
Summa	4 809 376	6 090 741

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	133 428	0
Förutbet försäkr premier	49 303	0
Förutbet kabel-TV	22 759	0
Förutbet bredband	239	0
Upplupna intäkter	600	0
Upplupna ränteintäkter	8 852	0
Summa	215 181	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-09-18	0,70 %		44 000 000
Danske Bank	2024-12-30	4,56 %		18 689 900
Danske Bank	2024-12-30	4,56 %		18 000 000
Danske Bank	2025-09-18	3,55 %	44 000 000	
Danske Bank	2025-12-30	2,85 %	35 489 900	
Summa			79 489 900	80 689 900
Varav kortfristig del			79 489 900	80 689 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 489 900 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	13 186	0
Uppl kostnad Städning entrepr	13 227	12 694
Uppl kostn el	71 929	0
Uppl kostnad Värme	121 694	0
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	0
Uppl kostn räntor	59 929	34 066
Uppl kostn vatten	64 719	0
Uppl kostnad Sophämtning	19 259	0
Förutbet hyror/avgifter	721 131	708 411
Summa	1 109 074	755 171

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	91 500 000	91 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avsättning till underhållsplanen ökas till 800.000 kr för året 2025. Ytterligare ökning ska ske 2026.

Avgiftshöjningen 2025-01-01 beslutat bli 2%. Alla lån ligger tills vidare med rörligt avtal (DanskeBank) på Stibor 3M + avtalat påslag.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Wikman
Styrelseledamot

Lena Maria Andersson
Styrelseledamot

Mats Dérans
Ordförande

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Tedros Goitom Tedla
Suppleant ersätter Maria Viktoria Söderberg

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

Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 08:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 15:20

DOCUMENT ID:

rJNASBHR1x

ENVELOPE ID:

BkQ6HHBAYg-rJNASBHR1x

DOCUMENT NAME:

Brf Salongen, 769605-9208 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA MARIA ANDERSSON lena@brf-salongen.se	Signed Authenticated	10.04.2025 15:32 10.04.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.158.149
2. LENNART MIKAEL ANDERSSON mikael@brf-salongen.se	Signed Authenticated	10.04.2025 16:30 10.04.2025 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.90.163
3. MATS DÉRANS mats@brf-salongen.se	Signed Authenticated	10.04.2025 17:16 10.04.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.248.218
4. TEDROS GOITOM TEDLA tedros@brf-salongen.se	Signed Authenticated	10.04.2025 23:01 10.04.2025 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.206.219
5. ANDERS WIKMAN anders@brf-salongen.se	Signed Authenticated	13.04.2025 11:08 13.04.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.203.209
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	14.04.2025 08:21 14.04.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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. 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 räkenskapsåret 20240101-20241231 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 ersättningsskyldighet 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 08:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 15:20

DOCUMENT ID:

HJWNPBrS0Jg

ENVELOPE ID:

r1g76HBrCyl-HJWNPBrS0Jg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Salongen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	14.04.2025 08:20	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	14.04.2025 08:17	Low	IP: 213.88.193.73

* 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