

Bostadsrättsföreningen Salongen 16

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Salongen 16

Org.nr: 769607-3340

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen 16, 769607-3340, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Maisa Warda
Ledamot	Hans Olof Von Reis
Ledamot	Lars Nieradzic
Ledamot	Leila Adrovic
Ledamot	Ulrika Sjöström
Suppleant	Magdalena Arvidsson
Suppleant	Veronika Matthies Ståhl

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2026
2026
2026
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Carl Antonsson och Cecilia Wendt.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i föreningen >ledamöterna.



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 47 lägenheter bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Nyrell, Peter Åke	51		2026-07-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-01.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Utemiljö och fastighetsskötsel	Jäderberg & CO
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Lars Hansson i Skåne
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Eliasson & Lagerström System AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex (om de har Trygg Hansa)
Serviceavtal hissar	Schindler hiss
Serviceavtal värme	Secon
Samfällighet	Riberstads Samfällighet

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 296 232 kr (340 668 kr 2023) och planerat underhåll för 253 595 kr (353 554 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Walsen Byggkonsult. Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 513 600 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Avgiften har höjts med 5 procent 2024, främst då vi samtidigt aldrig varit i en liknande situation samhällsekonomiskt som vi varit de senaste åren. Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med ekonomin i föreningen under kommande år, framför allt med amortering av våra befintliga lån. Styrelsen har under året även beslutat att vid årstämmor proaktivt ta upp avgift som en punkt för att på så vis kunna informera medlemmar om hur prognosen ser ut för kommande avgiftshöjningar.

Under 2024 har styrelsen åtgärdat en del vattenläckor i huset och behövt göra en del åtgärder på grindarna. Vidare var styrelsen även påbörjat ett gediget arbete för att uppdatera föreningens underhållsplan till en mer detaljerad sådan, något som planeras vara klart under våren 2025.

Slutligen har vi fokuserat på att se över våra lån och amorteringar för att säkerställa trygghet för både föreningen och våra boende. Något vi kommer fokusera på kommande år också.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 7 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 60 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 59 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 239	2 980	3 131	2 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 445	- 661	- 126	- 653
Förändring av underhållsfond	260	160	334	-142
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	118	-74	287	236
Sparande kr/kvm	214	149	188	254
Soliditet, %	52	52	52	52
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 073	970	951	951
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	94	88	96
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 027	951	951	951
Lokalhyra kr/kvm	2 242	2 177	2 113	2 052
Driftkostnad kr/kvm	477	466	423	423
Energikostnad kr/kvm	239	225	176	170
Ränta kr/kvm	211	179	122	133
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	174	174	174	174
Skuldsättning kr/kvm	11 492	11 556	11 620	11 668
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 694	11 759	11 824	11 873
Räntekänslighet (%)	11	12	12	12
Snittränta, (%)	1.84	1.55	1.05	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar , tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	47 661 400	2 897 381	- 11 939 033	- 660 658
Disposition enligt föreningsstämma			-660 658	660 658
Avsättning till underhållsfond		513 600	-513 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-253 595	253 595	
Årets resultat				- 445 204
Vid årets slut	47 661 400	3 157 386	- 12 859 696	- 445 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 12 599 691
Årets resultat före fondändring	- 445 204
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 513 600
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	253 595
Summa över/underskott	- 13 304 900

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 13 304 900
Totalt	- 13 304 900

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	3 092 819	2 869 043
Övriga rörelseintäkter	3	146 145	110 794
Summa Rörelseintäkter		3 238 964	2 979 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 955 692	-2 070 347
Övriga kostnader	5	-163 780	-186 482
Personalkostnader	6	-204 031	-177 094
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-823 101	-746 896
Summa Rörelsekostnader		-3 146 604	-3 180 819
RÖRELSERESULTAT		92 360	-200 982
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 780	67 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 344	-527 253
Summa Finansiella poster		-537 564	-459 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 204	-660 658
RESULTAT FÖRE SKATT		-445 204	-660 658
ÅRETS RESULTAT		-445 204	-660 658



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	68 477 864	69 224 759
Inventarier, maskiner och installationer	10	304 825	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	362 360
Summa materiella anläggningstillgångar		68 782 689	69 587 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 787 689	69 592 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 147	56 193
Övriga fordringar		359 562	148 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	300 666	256 948
Summa kortfristiga fordringar		731 375	461 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 257 685	3 041 149
Summa kassa och bank		3 257 685	3 041 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 989 060	3 503 144
SUMMA TILLGÅNGAR		72 776 749	73 095 263



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 818 786	50 558 781
Summa bundet eget kapital		50 818 786	50 558 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 859 696	-11 939 033
Årets resultat		-445 204	-660 658
Summa fritt eget kapital		-13 304 900	-12 599 691
SUMMA EGET KAPITAL		37 513 886	37 959 090
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	29 213 713	22 560 500
Summa långfristiga skulder		29 213 713	22 560 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 213 713	22 560 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	4 688 000	11 529 553
Förskott från kunder		20 652	20 652
Leverantörsskulder		573 427	347 184
Skatteskulder		8 656	7 403
Övriga skulder		8 077	-2 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	750 338	673 329
Summa kortfristiga skulder		6 049 150	12 575 673
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 049 150	12 575 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 776 749	73 095 263



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		92 360	-200 982
Avskrivningar		823 101	746 896
Summa		915 461	545 914
Erhållen ränta		84 780	67 577
Erlagd ränta		-622 344	-527 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		377 897	86 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-269 380	-131 703
Minskning av rörelseskulder		315 030	134 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		423 547	89 049
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18 671	-362 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 671	-362 360
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		3 500 000	6 936 293
Amortering av låneskulder		-3 688 340	-7 124 633
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-188 340	-188 340
Årets kassaflöde		216 536	-461 651
Likvida medel vid årets början		3 041 149	3 502 800
Likvida medel vid årets slut		3 257 685	3 041 149



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
2 978 471	2 758 019
114 348	111 024
3 092 819	2 869 043



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter
Andrahandsuthyrningsavgifter
El
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
3 840	438
131 827	62 721
5 732	7 773
4 746	39 862
146 145	110 794
146 145	110 794

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader
El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Samfälligheter
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer
Huskropp
Hiss
Övriga installationer
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Planerat underhåll
Huskropp, fönster
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Hiss
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Markytor

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
244 522	173 065
316 137	328 374
142 979	162 369
44 941	36 437
116 585	97 602
61 064	47 118
4 037	6 993
3 521	8 185
0	26 063
6 680	9 147
91 298	88 417
45 408	42 673
2 612	8 889
148 178	141 259
82 663	109 259
8 802	5 762
86 440	84 513
1 405 866	1 376 125
0	6 438
157 198	29 279
6 353	0
51 038	76 580
5 200	0
38 213	60 528
11 027	58 491
25 400	7 187
0	11 895
1 803	0
0	90 270
296 232	340 668
0	203 681
43 750	0
7 345	0
0	90 629
202 500	0
0	59 244
253 595	353 554
1 955 692	2 070 347



Not 5. Övriga kostnader

Serviceavgifter till branschorganisationer
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
5 950	5 950
120 269	110 135
25 106	23 850
2 700	3 240
1 901	1 490
2 679	5 604
4 375	36 213
800	0
163 780	186 482

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden
Styrelsearvoden
Utbildning

Övriga personalkostnader
Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2024	2023
155 252	131 250
0	4 606
155 252	135 856
48 779	41 238
204 031	177 094

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar
Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
--

2024	2023
746 895	746 896
76 206	0
823 101	746 896
823 101	746 896



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	69 469 356	69 469 356
Mark	9 473 094	9 473 094
Pågående nyanläggningar	362 360	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-362 360	362 360
Utgående anskaffningsvärden	78 942 450	79 304 810
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 717 691	- 8 970 795
Årets avskrivning på byggnader	- 746 895	- 746 896
Utgående avskrivningar	-10 464 586	-9 717 691
Utgående redovisat värde	68 477 864	69 587 119
<i>Varav</i>		
Byggnader	59 004 770	59 751 665
Mark	9 473 094	9 473 094
Pågående nyanläggningar	0	362 360
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	53 739 000	53 739 000
Taxeringsvärde mark	23 244 000	23 244 000
	76 983 000	76 983 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	983 000	983 000
	76 983 000	76 983 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 632 000	38 632 000
Summa:	38 632 000	38 632 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	5 091	5 091
Årets anskaffningar	381 031	0
Utgående anskaffningsvärden	386 122	5 091
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 5 091	- 5 091
Årets avskrivningar	- 76 206	0
Utgående avskrivningar	- 81 297	- 5 091
Utgående redovisat värde	304 825	0
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	44 983	62 721
Förutbetalda kostnader	255 683	194 227
Summa	300 666	256 948



Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 105 563	955 323
Placeringskonto SBAB	2 152 122	2 085 826
Summa	3 257 685	3 041 149

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-4 688 000	-11 529 553
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-29 213 713	-22 560 500
Summa	-33 901 713	-34 090 053

Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	Löst	1,16 %	0	3 500 000
Fastighetslån SEB	2026-06-28	0,90 %	5 860 000	5 890 000
Fastighetslån SEB	2026-06-28	1,24 %	8 512 500	8 587 500
Fastighetslån SEB	2025-06-28	0,81 %	4 688 000	4 718 000
Fastighetslån SEB	2026-12-28	3,11 %	4 685 000	4 715 000
Fastighetslån SEB	2026-03-28	4,59 %	3 500 000	0
Fastighetslån SEB	2026-07-28	3,17 %	3 219 920	3 243 260
Fastighetslån SEB	2027-12-28	2,85 %	3 436 293	3 436 293
Summa skulder till kreditinstitut			33 901 713	34 090 053
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 688 000	-11 529 553
			29 213 713	22 560 500

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	188 259	172 489
Upplupna räntekostnader	159 771	150 623
Förutbetalda intäkter	269 044	205 497
Upplupna revisionsarvoden	24 281	22 300
Upplupna kostnader	108 982	122 419
Summa	750 338	673 329



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maisa Warda
Ordförande

Hans Olof Von Reis
Ledamot

Lars Nieradzik
Ledamot

Leila Adrovic
Ledamot

Ulrika Sjöström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.04.2025 10:38

SENT BY OWNER:
Elin Nordström • 31.03.2025 17:04

DOCUMENT ID:
r1eM1EdTkg

ENVELOPE ID:
rkgyzJV_ayl-r1eM1EdTkg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Salongen 16.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ulrika Sofi Sjöström	Signed	01.04.2025 14:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2025 14:36	Low	
Hans Olof von Reis	Signed	01.04.2025 19:14	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2025 19:03	Low	
LEILA ADROVIC	Signed	08.04.2025 09:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2025 15:04	Low	
MAISA WARDA	Signed	10.04.2025 09:45	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 09:45	Low	
LARS NIERADZIK	Signed	10.04.2025 17:45	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 17:41	Low	
TANJA JÖRGENSEN	Signed	11.04.2025 10:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 15:56	Low	

* 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 Bostadsrättsföreningen Salongen 16 org.nr 769607-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



RB BRF.pdf

Underskrifter

2025-04-11 10:38:41 (CET)



Tanja Jörgensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
8194d3db1da33f8dd0eeb8d9b8fbc5f2b629cab2490bacc878ca0a37f71019a9aac497470b74a0dfa55539f30034761589174911f4675049bd9d175fbeab6cf8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

