

Årsredovisning 2025

Brf Salongen 20

769613-6568



Välkommen till årsredovisningen för Brf Salongen 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 16

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-24 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 20	2006	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 310 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Edahl	Ordförande
Anders Lars-Eric Roos	Styrelseledamot
Zivko Vracar	Styrelseledamot

Valberedning

Oskar Ramvall
Ann-Louise Wallner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karolina Lilja Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-23. Till revisor valdes Karolina Lija på Azets Revision och Rådgivning AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Plåtning runt fönster och altandörrar
Byte IMD-utrustning för el
- 2023** ● OVK
- 2024** ● Stamspolning
Installation laddboxar i garaget
Uppgradering bredband till 1000 Mbit/s
- 2025** ● Underhåll av Ventilationssystem

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
Rensning ventilation
Nya mjukfogar på fasaden
- 2027** ● Målning av fasader

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandservice Örestad
Bredband/kabel-tv	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Luleå Energi
Fjärrvärme, elnät	EON
Hissar	Kone
Städning och trädgårdsskötsel	Gyllix
Värme, ventilation	VFB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Riberstad Samfällighetsförening, med en andel på 2.34%.

Samfälligheten förvaltar kvartersmark, belysning, dagvatten och sopsugning på södra Bo01-området.

Övrig verksamhetsinformation

Till varje lägenhet hör en garageplats i källaren. Avgiften på 1 200 debiteras månadsvis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Som nämns nedan så justerades avgifterna för att möta kostnadsökningar och den förväntade räntehöjningen när lånen skall förhandlas om under slutet av 2026.

Styrelsen huvudfokus under året har varit att fokusera på driftskostnaderna. Året innan jobbade vi mycket med att reducera driftskostnaderna och detta året har fokus varit att dessa inte skulle öka igen.

Vi har fortsatt med amorteringen av våra lån med 200 000 per år. Styrelsen räknar med att räntekostnaderna kommer att öka i slutet av 2026 när bindningstiden för lånen löper ut. Med de tidigare årens höjning av avgifterna och reduktion av driftskostnaderna så beslutade styrelsen att det inte behövdes någon avgiftshöjning för 2026. Likviditeten är mycket god i föreningen och kommer att möjliggöra för en reduktion av lånen när bindningstiden löper ut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under året har avtalet med Nabo avseende ekonomisk förvaltning förnyats.

Övriga uppgifter

Förening har haft två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten.

Vid föreningsstämman lämnade Martin Törnebohm och André Liljegren styrelsen och Zivko Vracar valdes in i styrelsen. Patrik Edahl tog över som ordförande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 564 352	1 442 630	1 402 359	1 207 968
Resultat efter fin. poster	69 621	9 361	-259 189	-144 546
Soliditet (%)	63	62	62	62
Yttre fond	1 440 331	1 071 581	691 581	261 833
Taxeringsvärde	39 232 000	35 552 000	35 552 000	35 552 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 113	1 015	871	831
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	76,0	79,7	75,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 544	13 711	13 877	13 877
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 459	12 612	12 765	12 765
Sparande / kvm totalyta, kr	355	274	60	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	133	137	146	120
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	93	91	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	43	37	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	274	275	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	2,00	1,99	1,99
Räntekänslighet (%)	12,17	13,51	15,93	16,70

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 69 872 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 535 000	-	-	32 535 000
Fond, yttre underhåll	1 071 581	-	368 750	1 440 331
Balanserat resultat	-5 629 670	9 361	-368 750	-5 989 060
Årets resultat	9 361	-9 361	69 621	69 621
Eget kapital	27 986 271	0	69 621	28 055 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 989 060
Årets resultat	69 621
Totalt	-5 919 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 993
Balanseras i ny räkning	-6 242 445
	-5 919 438

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 564 352	1 442 630
Övriga rörelseintäkter	3	7 933	165 829
Summa rörelseintäkter		1 572 285	1 608 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-699 012	-806 754
Övriga externa kostnader	9	-105 646	-98 271
Personalkostnader	10	-50 769	-49 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 064	-338 064
Summa rörelsekostnader		-1 193 491	-1 292 668
RÖRELSERESULTAT		378 794	315 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 404	25 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-325 577	-332 045
Summa finansiella poster		-309 173	-306 431
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 621	9 361
ÅRETS RESULTAT		69 621	9 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	43 000 026	43 338 090
Summa materiella anläggningstillgångar		43 000 026	43 338 090
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 000 026	43 338 090
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 404	18 172
Övriga fordringar	13	636 935	319 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 846	93 608
Summa kortfristiga fordringar		742 185	431 357
Kassa och bank			
Kassa och bank		938 544	1 038 544
Summa kassa och bank		938 544	1 038 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 680 730	1 469 901
SUMMA TILLGÅNGAR		44 680 756	44 807 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 535 000	32 535 000
Fond för yttre underhåll		1 440 331	1 071 581
Summa bundet eget kapital		33 975 331	33 606 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 989 060	-5 629 670
Årets resultat		69 621	9 361
Summa fritt eget kapital		-5 919 438	-5 620 310
SUMMA EGET KAPITAL		28 055 893	27 986 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	16 522 126
Summa långfristiga skulder		0	16 522 126
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 321 108	0
Leverantörsskulder		49 835	58 785
Skatteskulder		2 385	5 114
Övriga kortfristiga skulder		12 610	227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	238 925	235 468
Summa kortfristiga skulder		16 624 863	299 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 680 756	44 807 991

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	378 794	315 792
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	338 064	338 064
	716 858	653 856
Erhållen ränta	964	25 614
Erlagd ränta	-326 270	-332 768
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 552	346 702
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 082	-2 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 854	-9 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	440 488	335 198
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-201 018	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-201 018	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 470	135 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 331 591	1 196 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 571 061	1 331 591

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Salongen 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,88 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 234 116	1 121 940
Hysesintäkter, p-platser	201 600	204 792
Kabel-TV/Bredband	36 792	35 616
El	69 872	65 372
Övriga intäkter	21 972	14 910
Summa	1 564 352	1 442 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Erhållna bidrag	0	80 790
Övriga intäkter	2 267	0
Övriga intäkter, moms	0	85 040
Övriga rörelseintäkter	5 670	0
Summa	7 933	165 829

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	600	284
Fastskötsel/städ tjänster	38 537	24 449
Städning	0	10 829
Besiktning och service	37 263	23 968
Trädgårdsarbete	1 146	5 013
Summa	77 546	64 542

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 309	0
Dörrar och lås/porttele	11 747	5 223
Ventilation	0	10 995
El	21 618	0
Hissar	0	9 310
Garage och p-platser	0	-5 013
Temp. rep und eller projekt	0	161 580
Summa	34 674	182 094

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	11 250
Ventilation	56 993	0
Summa	56 993	11 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	174 791	179 689
Uppvärmning	128 630	122 060
Vatten	60 055	56 638
Sophämtning	32 628	23 363
Summa	396 104	381 750

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 316	21 160
Bredband/Kabeltv	38 270	37 116
Arvode teknisk förvaltning	6 738	51 622
Samfällighet	24 915	18 879
Fastighetsskatt	40 456	38 340
Summa	133 695	167 117

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	26 560	34 125
Förbrukningsmaterial	2 352	1 424
Programvaror	2 995	2 985
Revisionsarvoden	27 500	15 313
Ekonomisk förvaltning	46 240	44 424
Summa	105 646	98 271

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 877	36 742
Övriga arvoden	0	1 296
Sociala avgifter	10 892	11 541
Summa	50 769	49 579

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	325 577	332 045
Summa	325 577	332 045

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 312 100	47 312 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 312 100	47 312 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 974 010	-3 635 946
Årets avskrivning	-338 064	-338 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 312 074	-3 974 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 000 026	43 338 090
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 853 000</i>	<i>8 853 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 632 000	26 552 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 000 000
Summa	39 232 000	35 552 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 418	8 271
Skattefordringar	0	18 259
Nabo Klientmedelskonto	297 566	288 629
Borgo	334 951	4 418
Summa	636 935	319 577

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 206	56 142
Försäkringspremier	0	23 316
Förvaltning	14 200	14 150
Inkomsträntor	15 440	0
Summa	94 846	93 608

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-10-23	1,99 %	15 181 126	15 181 126
Swedbank	2026-10-23	1,99 %	1 139 982	1 341 000
Summa			16 321 108	16 522 126
Varav kortfristig del			16 321 108	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 321 108 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-535
El	16 397	17 519
Uppvärmning	15 904	16 711
Utgiftsräntor	57 623	58 316
Vatten	5 092	4 758
Förutbetalda avgifter/hyror	123 909	123 699
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Summa	238 925	235 468

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 765 000	16 765 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Malmö

Anders Lars-Eric Roos
Styrelseledamot

Patrik Edahl
Ordförande

Zivko Vracar
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Karolina Lilja
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 21:11

DOCUMENT ID:

r1BPqgVp-x

ENVELOPE ID:

Skrw5gNabe-r1BPqgVp-x

DOCUMENT NAME:

Brf Salongen 20, 769613-6568 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

b4c679fd1a9572e1f11ef0362e916cd18b28a2ce5cbf6528b329fc4058faf10b4c07c324e47353a4ec975c36fd1ab35fa4bd4fe93f16fe890ff99fdc5288174f

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zivko Vracar vracarzivko@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 23:37 20.04.2026 23:33	eID Low	Swedish BankID IP: 31.223.145.238
2. JOHAN PATRIK EDAHL patrik_edahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:16 21.04.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 50.200.206.227
3. Anders Lars-Eric Roos anders@andersroos.nu	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:59 22.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.145.177
4. Karolina Lilja karolina.lilja@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:03 22.04.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 20, org.nr 769613-6568.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salongen 20 för år 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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 för Brf Salongen 20 för år 2025 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Karolina Lilja
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 21:11

DOCUMENT ID:

HJgHvceN6Zg

ENVELOPE ID:

rJHvcgNTWg-HJgHvceN6Zg

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF (2026-02-24).pdf

2 pages

SHA-512:

590eb979cfed961ee50174cc10ebf792b1ec88fc333fed9
3905b4e7e4f3878da093e1c7f784957bea32ad1ea76cf5
9e75e423edf3b5b0b7c7b844a48f75302e6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karolina Lilja	Signed	22.04.2026 14:02	eID	Swedish BankID
karolina.lilja@azets.com	Authenticated	22.04.2026 14:01	Low	IP: 208.56.29.18

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

Attachments

No attachments related to this 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