

Årsredovisning 2021

BRF SALONGEN 20

769613-6568



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SALONGEN 20

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

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



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.

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 registrerades 2006-01-10.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salongen 20 på adressen Scaniaplatsen 7 A-D i Malmö. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 205 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Rikard Guerrero Garcia	Ordförande
Sören Johansson	Styrelseledamot
Carl-Magnus Kullendorff	Styrelseledamot
Johanna Fridh	Styrelseledamot
Anders Roos	Suppleant

VALBEREDNING

Ingela Johansson och Susanne Andersson Guerrero.

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Andrea Åkesson Auktoriserad Revisor KPMG

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.



FÖRVALTNING

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Malmö Salongen 20 har en tomtareal om 748 kvm. Marken ägs av föreningen. Byggnads- och värdeår är 2007. Byggnaden består av 1 hus med 5 våningar och källare, totalt 14 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också ett garage med 14 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 1 205 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

LÄGENHETSFÖRDELNING

3 stycken 2 rum och kök

8 stycken 3 rum och kök

3 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-28. 13 av 14 lägenheter var representerade.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie årsstämma.

Styrelsearbetet under året har dominerats av framför allt kostnadsreduktioner och ekonomisk kontroll. Detta beroende på att föreningen under tidigare år saknat underhållsplan och ekonomisk kontroll. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 3% f.o.m mars 2022 samt årligen kommande 5 åren. Styrelsen har också inköpt en robotgräsklippare.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPÅN

Då en ny underhållsplan togs fram 2019 har styrelsen fokuserat på att optimera och kalibrera underhållsplanen utifrån fastighetens aktuella tillstånd. Underhållsplanen uppdateras sedan årligen i syfte att säkerställa långsiktig hållbarhet av fastigheten. Föreningen har under året drivit ett projekt med avseende att lägga ut teknisk förvaltning på extern leverantör i syfte att säkerställa optimal förvaltning av vår fastighet. Detta utmynnade i att BredaBlick är föreningens tekniska förvaltare from 2022-03-01.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

År	Åtgärd
2021	Plåtning runt fönster/altandörrar
2021	Byte av IMD mätning för lägenheter

PLANERADE UNDERHÅLL

År	Åtgärd
2022	Rensning av ventilationskanaler
2022	Byte av frånluftsfläktar
2023	Byte mjukfogar
2025	Byte av pumpar och ventiler

Åtgärderna finansieras med egna medel

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 189 892	1 027 141	946 788	952 119
Resultat efter fin. poster	-255 447	-710 186	-812 887	-632 100
Soliditet, %	63	63	63	64
Yttre fond	160 177	160 177	-	44 382
Taxeringsvärde	30 355 000	30 355 000	30 355 000	27 327 000
Bostadsyta, kvm	1 205	1 205	1 205	1 205
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	749	624	624	627
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 877	13 877	13 877	13 877
Genomsnittlig skuldränta, %	1,99	1,99	1,99	1,99
Belåningsgrad, %	37,70	37,42	37,00	37,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	32 535 000	-	-	32 535 000
Fond, yttre underhåll	160 177	-	-	160 177
Balanserat resultat	-3 348 898	-710 186	-	-4 059 084
Årets resultat	-710 186	710 186	-255 447	-255 447
Eget kapital	28 636 093	0	-255 447	28 380 646

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 059 084
Årets resultat	-255 447
Totalt	-4 314 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-114 344
Balanseras i ny räkning	-4 416 187
	-4 314 531

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 189 892	1 027 146
Rörelseintäkter		90 976	17 214
Summa rörelseintäkter		1 280 868	1 044 360
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-602 735	-587 171
Övriga externa kostnader	8	-204 697	-434 343
Personalkostnader	9	-57 853	-57 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 976	-342 226
Summa rörelsekostnader		-1 203 262	-1 421 464
RÖRELSERESULTAT		77 606	-377 104
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		803	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-333 856	-333 082
Summa finansiella poster		-333 053	-333 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-255 447	-710 186
ÅRETS RESULTAT		-255 447	-710 186

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	44 352 282	44 690 258
Summa materiella anläggningstillgångar		44 352 282	44 690 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 373 282	44 711 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 992	0
Övriga fordringar	13	2 150	10 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 392	26 631
Summa kortfristiga fordringar		71 534	37 015
Kassa och bank			
Kassa och bank		909 829	992 433
Summa kassa och bank		909 829	992 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		981 363	1 029 447
SUMMA TILLGÅNGAR		45 354 645	45 740 705

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 535 000	32 535 000
Fond för yttre underhåll		160 177	160 177
Summa bundet eget kapital		32 695 177	32 695 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 059 084	-3 348 898
Årets resultat		-255 447	-710 186
Summa fritt eget kapital		-4 314 531	-4 059 084
SUMMA EGET KAPITAL		28 380 646	28 636 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 722 126	16 722 126
Summa långfristiga skulder		16 722 126	16 722 126
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 406	85 645
Skatteskulder		2 825	11 448
Övriga kortfristiga skulder		13 074	12 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	198 568	273 169
Summa kortfristiga skulder		251 873	382 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 354 645	45 740 705

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Salongen 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad, 0,88%

Standardförbättringar, 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 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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
El, moms	34 943	30 825
Försäkringsersättning	67 060	0
Hyesintäkt bredband	35 616	35 616
Hyesintäkter, p-platser	204 792	204 792
Årsavgifter, bostäder	902 091	751 743
Övriga intäkter	36 366	21 384

Summa	1 280 868	1 044 360
--------------	------------------	------------------

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	3 536	4 992
Fastighetsskötsel	33 274	24 000
Övrigt	731	0
Summa	37 540	28 992

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder VVS	995	16 213
Dörrar och lås/porttele	8 879	11 149
El	11 901	8 939
Försäkringsärende/vattenskada	15 046	0
Garage och p-platser	0	4 117
Gård/markytor	4 147	0
Hissar	18 072	10 601
Reparationer	1 443	1 924
VA	0	13 113
Ventilation	10 075	20 739
Värme	0	31 385
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 058
Summa	70 558	120 238

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
El	48 844	0
Fasader	65 500	0
Garage och p-platser	0	59 823
Summa	114 344	59 823

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	114 616	117 212
Sophämtning	11 743	10 238
Uppvärmning	98 992	89 953
Vatten	39 354	37 556
Summa	264 705	254 959

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	37 313	36 878
Fastighetsförsäkringar	18 601	18 395
Fastighetsskatt	31 976	31 556
Samfällighet	27 698	36 331
Summa	115 588	123 160

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	34 164	33 630
Förbrukningsmaterial	11 229	21 877
Juridiska kostnader	89 625	100 000
Konsultkostnader	0	35 175
Programvaror	7 470	3 958
Revisionsarvoden	14 750	12 500
Övriga förvaltningskostnader	47 459	227 203
Summa	204 697	434 343

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	10 243	10 423
Styrelsearvoden	47 610	47 300
Summa	57 853	57 723

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	333 572	332 785
Övriga räntekostnader	284	297
Summa	333 856	333 082

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 312 100	47 312 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 312 100	47 312 100
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 621 842	-2 279 616
Årets avskrivning	-337 976	-342 226
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 959 818	-2 621 842
Utgående restvärde enligt plan	44 352 282	44 690 258
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 853 000</i>	<i>8 853 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 555 000	20 555 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
Summa	30 355 000	30 355 000
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Andel i Riksbyggen	21 000	21 000
Summa	21 000	21 000
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	1 924	1 420
Skattekonto	226	8 964
Summa	2 150	10 384
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	18 891	18 601
Förvaltning	8 938	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 563	8 030
Summa	55 392	26 631
NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT		

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2026-10-23	1,99 %	15 181 126	15 181 126
Swedbank	2026-10-23	1,99 %	1 541 000	1 541 000
Summa			16 722 126	16 722 126

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	0
El	11 439	0
Förutbetalda avgifter/hyror	95 208	99 855
Uppl kostn och förutb int	3 500	0
Uppvärmning	16 382	0
Utgiftsräntor	59 039	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	173 314
Summa	198 568	273 169

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 765 000	16 765 000
Summa	16 765 000	16 765 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Rikard Guerrero Garcia
Ordförande

Sören Johansson
Styrelseledamot

Carl-Magnus Kullendorff
Styrelseledamot

Johanna Fridh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Tonie Persson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2022 12:33

SENT BY OWNER:

Anette Cederholm • 03.06.2022 10:14

DOCUMENT ID:

ryeUCzSDu9

ENVELOPE ID:

r110fHw_q-ryeUCzSDu9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Salongen 20.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RIKARD GUERRERO GARCIA r_guerrero@outlook.com	Signed Authenticated	03.06.2022 10:37 03.06.2022 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/04/1971) IP: 217.210.254.60
2. Johanna Fridh fridh.johanna@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2022 11:59 03.06.2022 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/11/1989) IP: 217.210.255.199
3. Sören Johansson sorenvh@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2022 14:36 03.06.2022 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/10/1953) IP: 70.132.252.245
4. Carl-Magnus Kullendorff carlmagnus2009@live.se	Signed Authenticated	04.06.2022 20:24 03.06.2022 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/03/1944) IP: 217.210.255.158
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	10.06.2022 10:49 10.06.2022 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1988) IP: 83.233.119.126
6. Tonie Persson tonie.Persson@se.ey.com	Signed Authenticated	14.06.2022 12:33 13.06.2022 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/09/1977) IP: 145.62.64.99

* 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