

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Salongen 20 i
Malmö
Org nr: 769613-6568



Verksamhetsberättelse 2019 Brf Salongen 20

Styrelsen har bestått av:

2019-01-01 – 2019-06-04

Ordinarie ledamöter:

Bo Forstenius, ordförande

Thomas Landau

Joakim Lundin (Riksbyggen)

Styrelsesuppleanter:

Carl Magnus Kullendorff

Marianne Jordskogen

Rikard Guerrero

Kjell Isberg (Riksbyggen)

2019-06-04 - 2019-06-24

Ordinarie ledamöter:

Bo Forstenius

Thomas Landau

Rikard Guerrero

Joakim Lundin (Riksbyggen)

Styrelsesuppleanter:

Carl Magnus Kullendorff

Sören Johansson

Anders Borg

Kjell Isberg (Riksbyggen)

2019-06-24 - 2019-12-31

Ordinarie ledamöter:

Rikard Guerrero, ordförande

Carl Magnus Kullendorff, vice ordförande

Sören Johansson, sekreterare

Joakim Lundin (Riksbyggen)

Styrelsesuppleanter:

Marianne Wilhelmsson

Lube Spasevski

Mattias Lejdström

Kjell Isberg (Riksbyggen)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten. 2 under första halvåret och 6 under andra halvåret. Ordinarie årsstämma samt en extrastämma har avhållits

Styrelsearbetet första halvan av året dominerades av diskussioner kring hantering och ansvar gällande golvbyten i två lägenheter. Styrelsen var enig om att golven skulle åtgärdas, dock tog styrelsen inga beslut om vem som skulle bekosta bytet. Underhåll av fastigheten diskuterades, då föreningen vid denna tidpunkt inte hade någon gällande underhållsplan.

Andra halvan av verksamhetsåret arbetade styrelsen med att skapa rutiner för en långsiktigt hållbar verksamhet. En del i detta arbete omfattade byte av förvaltare för fastigheten och att lämna Riksbyggen intresseförening. Föreningen lämnade Riksbyggen vid årsskiftet 2019-2020 och Akevo anlätades för den ekonomiska förvaltningen. I samband med lämnandet av Riksbyggen har samtliga avtal som föreningen tecknat med knytning till Riksbyggen sagts upp och andra avtal har omförhandlats. Nytt försäkringsbolag för fastigheten har anlåtats. Arbete med nya stadgar för föreningen har gjorts under andra halvan av året. Dessa stadgar beräknas börja gälla under 2020.

Underhåll

En ny underhållsplan för fastigheten har under hösten upprättats. Besiktningar av fastigheten är också genomförda för att kunna bedöma om något akut underhåll behövs samt för att fastställa långsiktigt behov. Avtal har tecknats avseende bl.a. VVS, El och ventilation för att säkerställa löpande underhåll inom dessa områden. Styrelsen bedömer att underhållet på fastigheten kommer att påverka ekonomin och därmed avgifterna i föreningen framöver.

Slutord

Den stora frågan under året har varit föreningens tvist med två brf-innehavare angående golvbyte i deras lägenheter. Denna tvist blev inte avgjord under verksamhetsåret. Detta har föranlett turbulens i föreningen vilket medförde extrastämma och att en ny styrelse valdes ca tre veckor efter årsstämman 2019.

Styrelsen har under andra halvan av året visat ett stort engagemang och genom ökad transparens och delaktighet både inom styrelsen och inom föreningen ser man fram emot en klar förbättring av både fastighet och boendemiljö.



Rikard Guerrero



Carl Magnus Kullendorff



Lube Spasevski



Sören Johansson



Marianne Wilhelmsson



Mattias Lejdström

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Salongen
20 i Malmö får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 738% till 592%.

I resultatet ingår avskrivningar med 342 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -471 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har beslutat att kundfordringen på 340 tkr skall skrivas ned till 50%. Detta påverkar resultatet med -170 tkr. Se not nr 5.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salongen 20 i Malmö kommun innehållande 14 lägenheter. Fastigheten är uppförd 2007. Fastighetens adress är Scaniaplatsen 7 A-D.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	8
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	14

Total tomtarea 748 m²

Total bostadsarea 1 205 m²

Årets taxeringsvärde 30 355 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 327 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Reu JP CHU

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kone AB	Hissar, övervakning av larm
Telia	Hisstelefoni, fjärrvärmecentral
Telia Tripple Play	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Riberstad. Föreningens andel är 2,0369 procent. Samfälligheten ansvarar för underhållet av bl.a. smågator, planteringar samt dagvattenrännor i Södra Bo01-området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 399 tkr och planerat underhåll för 225 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen håller på att uppdatera underhållsplanen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 38 tkr. Fonderade medel räckte inte för årets underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Altandörrar	200 tkr
Installationer	25 tkr

h

Re of CMU

Styrelsen har följande sammansättning per 2019-12-31.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rikard Guerrero	Ordförande	2021
Sören Johansson	Sekreterare	2021
Carl-Magnus Kullendorff	Vice ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lube Spasevski	Suppleant	
Marianne Wilhelmsson	Suppleant	
Mattias Lejdström	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor
Rasmus Petersson	Förtroendevald revisor

Valberedning

Sabina Pilana
Susanne Guerrero Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2013 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

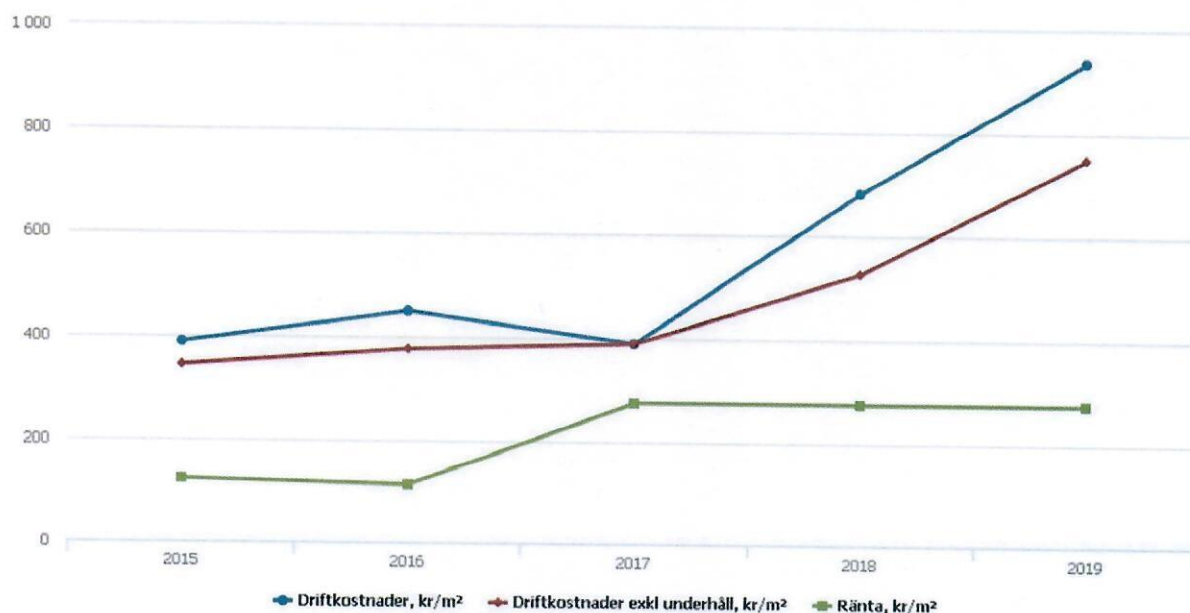
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Ru *sp* CMU

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	947	952	949	953	959
Resultat efter finansiella poster	-813	-632	-347	-196	-104
Årets resultat	-813	-632	-347	-196	-104
Resultat exklusive avskrivningar	-471	-289	-4	147	239
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-509	-327	-42	109	201
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	32	32	32	32	32
Balansomslutning	46 445	47 114	47 720	48 125	48 209
Soliditet %	63	64	65	65	65
Likviditet %	592	738	959	747	1 075
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	624	627	623	624	624
Driftkostnader, kr/m ²	937	682	390	450	389
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	750	526	390	377	346
Ränta, kr/m ²	276	276	276	113	123
Underhållsfond, kr/m ²	0	37	162	130	171
Lån, kr/m ²	13 877	13 877	13 877	13 877	13 877



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

h

Reu op CMU

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 535 000	44 382	-1 788 116	-632 100
Disposition enl. årsstämmobeslut			-632 100	632 100
Reservering underhållsfond		38 000	-38 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-82 382	82 382	
Årets resultat				-812 887
Vid årets slut	32 535 000	0	-2 375 834	-812 887

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 420 216
Årets resultat	-812 887
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-38 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 382
Summa	-3 188 721

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 188 721**

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

h

Ru o/p CHU

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	946 788	952 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	375 836	114 157
Summa rörelseintäkter		1 322 624	1 066 276
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 128 516	-821 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 040	-123 913
Personalkostnader	Not 6	0	-79 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-342 226	-342 226
Summa rörelsekostnader		-1 835 782	-1 367 625
Rörelseresultat		-513 158	-301 349
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 016	2 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 024	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 768	-332 767
Summa finansiella poster		-299 728	-330 751
Resultat efter finansiella poster		-812 887	-632 100
Årets resultat		-812 887	-632 100

Ru op cmu

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	45 032 484	45 374 710
Summa materiella anläggningstillgångar		45 032 484	45 374 710
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		45 053 484	45 395 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		175 293	5 315
Övriga fordringar		3 574	3 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 842	41 244
Summa kortfristiga fordringar		184 709	50 133
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 036 314	1 668 339
Summa kassa och bank		1 036 314	1 668 339
Summa omsättningstillgångar		1 221 023	1 718 473
Summa tillgångar		46 274 507	47 114 183

Re O/S CHU

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 535 000	32 535 000
Fond för yttre underhåll	0	44 382
Summa bundet eget kapital	32 535 000	32 579 382
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 375 835	-1 788 116
Årets resultat	-812 887	-632 100
Summa fritt eget kapital	-3 188 721	-2 420 216
Summa eget kapital	29 346 279	30 159 165
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	
	16 722 126	16 722 126
Summa långfristiga skulder	16 722 126	16 722 126
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	17 165	65 219
Skatteskulder	18 404	9 704
Övriga skulder	Not 14	
	30 588	2 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	139 945	155 794
Summa kortfristiga skulder	206 102	232 891
Summa eget kapital och skulder	46 274 507	47 114 183

RU OFCHU

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	751 740	755 817
Hyrer, garage	163 800	163 800
Elavgifter	31 248	32 502
Summa nettoomsättning	946 788	952 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	35 616	35 616
Övriga ersättningar	0	455
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-4
Övriga rörelseintäkter	340 038	22 981
Försäkringsersättningar	0	55 109
Summa övriga rörelseintäkter	375 836	114 157

RE OPTIMU

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-225 183	-188 450
Reparationer	-399 394	-138 817
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 828	-29 981
Arrendeavgifter	-21 888	-37 036
Försäkringspremier	-13 511	-11 773
Kabel- och digital-TV	-50 235	-41 062
Återbäring från Riksbyggen	1 300	944
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 233	-231
Serviceavtal	-7 208	-15 649
Obligatoriska besiktningar	-22 102	-34 181
Förbrukningsinventarier	-33 214	-45 503
Fordons- och maskinkostnader	0	-909
Vatten	-36 470	-31 554
Fastighetsel	-106 208	-105 072
Uppvärmning	-93 863	-94 456
Sophantering och återvinning	-23 344	-19 070
Förvaltningsarvode drift	-31 438	-28 881
Underhållspanering	-32 697	0
Summa driftkostnader	-1 128 516	-821 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 906	-76 873
IT-kostnader	0	-1 410
Arvode, yrkesrevisorer	-11 219	-18 840
Övriga förvaltningskostnader	-17 765	-7 705
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-465	-455
Representation	0	-7 507
Kontorsmateriel	0	-42
Telefon och porto	0	-9 542
Medlems- och föreningsavgifter	-978	-588
Nedskrivning av kundfordran	-170 000	0
Konsultarvoden	-38 663	0
Bankkostnader	-1 550	0
Advokat och rättegångskostnader	-42 975	0
Övriga externa kostnader	-2 520	-950
Summa övriga externa kostnader	-365 040	-123 913

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	0	-66 730
Sociala kostnader	0	-13 076
Summa personalkostnader	0	-79 806

Ru 50 cmu

h

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-337 976	-337 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 250	-4 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-342 226	-342 226

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 016	2 016
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 016	2 016

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 416 600	38 416 600
Mark	8 853 000	8 853 000
Tillkommande utgifter	42 500	42 500
	47 312 100	47 312 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 312 100	47 312 100

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 903 390	-1 565 414
Tillkommande utgifter	-34 000	-29 750
	-1 937 390	-1 595 164
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-337 976	-337 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 250	-4 250
	-342 226	-342 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 279 616	-1 937 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 032 484	45 374 710

Varav

Byggnader	36 175 234	36 513 210
Mark	8 853 000	8 853 000
Tillkommande utgifter	4 250	8 500

Ru  CHU

Taxeringsvärden

Bostäder	29 200 000	26 200 000
Lokaler	1 155 000	1 127 000
Totalt taxeringsvärde	30 355 000	27 327 000
varav byggnader	20 555 000	19 927 000
varav mark	9 800 000	7 400 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	21 000	21 000
Summa andra långfristiga fordringar	21 000	21 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	13 511
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 242
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 842	8 491
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 842	41 244

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	319 161	1 268 698
Transaktionskonto	717 153	399 642
Summa kassa och bank	1 036 314	1 668 339

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 722 126	16 722 126
Långfristig skuld vid årets slut	16 722 126	16 722 126

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,99%	2026-10-23	1 541 000,00	0,00	0,00	1 541 000,00
SWEDBANK	1,99%	2026-10-23	15 181 126,00	0,00	0,00	15 181 126,00
Summa			16 722 126,00	0,00	0,00	16 722 126,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 722 126 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Handwritten signatures and initials: "Ru", "CP", "CMU" and a small "h" to the right.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	300	300
Skuld för moms	30 108	1 815
Avräkning hyror och avgifter	180	60
Summa övriga skulder	30 588	2 175

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	58 234	58 234
Upplupna elkostnader	0	9 730
Upplupna värmekostnader	12 000	15 507
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 231
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	57 711	60 092
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 945	155 794

Not Ställda säkerheter

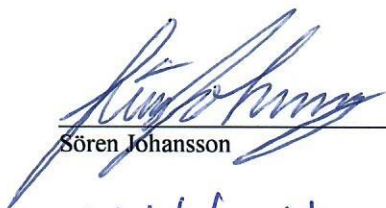
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 765 000	16 765 000

Not Eventualförpliktelser

	Inga	Inga
--	------	------



Styrelsens underskrifter, Malmö 2020-05-26



Sören Johansson



Rikard Guerrero



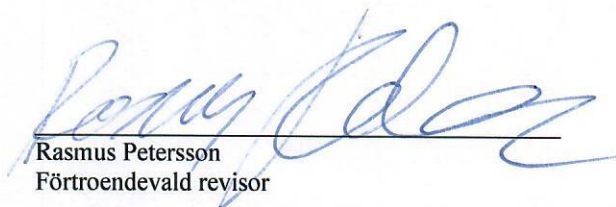
Carl-Magnus Kullendorff

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-01

Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Rasmus Petersson
Förtroendevald revisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 uppger, 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 att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salongen 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna Bo Forstenius och Thomas Landau ansvarsfrihet.
Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar övriga styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Styrelseledamöterna Bo Forstenius och Thomas Landau har utan protokollfört styrelsebeslut i föreningens namn beställt och låtit utföra byte av golv i de egna bostadsrätterna till en utgift för föreningen på ca 350 tkr.

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. Auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpa 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 11/6 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Rasmus Petersson
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Salongen 20 i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Salongen 20 i Malmö i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

