



ÅRSREDOVISNING 2012

Brf Salongen




Org Nr: 769605-9208

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen

Org.nr: 769605-9208

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31 

HLD

Brf Salongen

769605-9208

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen, 769605-9208, får härmed avge årsredovisningen för 2012.

Allmänt om verksamheten

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2012-05-21.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande, Mats Derans

Suppleant, Ingvar Johansson

Sekreterare, Désirée Lundqvist Lind

Suppleant, Rune Eliasson

Kassör, Eva Johansson

Ledamot, Urban Brundell

Ledamot, Janne Gyllstedt

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, 2 i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Farstun 1 på vilka 105 st. bostadsrätter är färdigställda. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar AB t.o.m. 2013-10-31.

Under sommaren grävde vi upp häcken utefter Liljeörnsgatan-Astrakangatan och planterade en ny. Detta kommer att ge en vintergröna samt ge en bättre avskärmning för lägenheterna på markplanet.

I början på året hade vi ett problem med läckande avloppsrör i en lägenhet som åtgärdades som garantiärende hos PEAB.

Efter sommaren skaffade föreningen en telefon (0739-643 431) för att öka tillgängligheten för medlemmarna till styrelsen. Styrelsen har också gett ut nyhetsbrev något oregelbundet under hösten.

Kodlåsen till garaget togs bort för att motverka en rad inbrottsförsök. Numera används bara nyckel. Arbetet med åtgärder mot den höga luftfuktigheten i garaget vintertid påbörjades också (pågår).

Under hösten undersökte vi problemet med dagvattnet utanför Astrakangatan 64-66 med kamera. Slutsatsen är att PEAB under våren 2013 kommer att gräva upp och tillrättalägga problemet.

Kraftigt ökade lånekostnader omöjliggjorde tyvärr vår förhoppning om sänkta avgifter för 2013. Förhandlingar med Nordea under vintern har förbättrat resultatet något. Med nya avtalet har vi en stabil räntekostnad till september 2014. Merkostnaden mot 2012 blev ca. 390.000 kronor/år.

HLD

Brf Salongen

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 301 305
Årets resultat	<u>1 024 857</u>
	- 276 448

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 64 171
Överföring till yttre underhållsfond	458 000
Balanserat resultat	<u>670 277</u>
	- 276 448

est



Org Nr: 769605-9208

Bostadsrättsföreningen Salongen

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 221 312	6 968 905
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 439 601	-2 232 117
Planerat underhåll		-64 171	-157 500
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-10 610	-10 610
Avskrivningar	Not 3	-380 367	-371 090
Summa fastighetskostnader		<u>-2 894 749</u>	<u>-2 771 317</u>
Rörelseresultat		4 326 563	4 197 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 390	2 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 306 096	-4 157 445
Summa finansiella poster		<u>-3 301 706</u>	<u>-4 155 253</u>
Resultat efter finansiella poster		1 024 857	42 335
Inkomstskatt		0	15 409
Årets resultat		1 024 857	57 744

MLP

**Bostadsrättsföreningen Salongen****Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 151 313 334 151 693 701

Mark och markanläggningar

Not 7 57 000 000 57 000 000

208 313 334 208 693 701

Summa anläggningstillgångar

208 313 334 208 693 701**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

12 905 2 140

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 850 613 586 223

Övriga fordringar

Not 8 90 071 89 514

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 129 865 123 768

2 083 454 801 645

Kassa och bank

Not 10 5 000 5 000

Summa omsättningstillgångar

2 088 454 806 645**Summa tillgångar**

210 401 788 209 500 346

EJA



Org Nr: 769605-9208

Bostadsrättsföreningen Salongen

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		102 235 500	102 235 500
Upplåtelseavgifter		15 764 500	15 764 500
Underhållsfond		647 190	346 690
		<u>118 647 190</u>	<u>118 346 690</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 301 305	-1 058 549
Årets resultat		1 024 857	57 744
		<u>-276 448</u>	<u>-1 000 805</u>
Summa eget kapital		<u>118 370 742</u>	<u>117 345 885</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	91 035 000	91 225 400
Leverantörsskulder		233 201	172 059
Skatteskulder		1 212	810
Övriga skulder	Not 13	17 392	27 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	744 241	728 347
Summa skulder		<u>92 031 046</u>	<u>92 154 461</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>210 401 788</u>	<u>209 500 346</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		91 500 000	91 500 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		91 500 000	91 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

MLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 024 857	42 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	380 367	371 090
Inkomstskatt	0	15 409
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 405 224</u>	<u>428 834</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 419	78 236
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>66 985</u>	<u>-831 731</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 454 790</u>	<u>-324 662</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-190 400	182 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-190 400</u>	<u>182 900</u>
Årets kassaflöde	1 264 390	-141 762
Likvida medel vid årets början	591 223	732 985
Likvida medel vid årets slut	1 855 613	591 223

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

efp

MLD



Org Nr: 769605-9208

Bostadsrättsföreningen Salongen

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltnings-

domstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

Utbildning förtroendevalda

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
81 750	82 200
20 897	20 111
8 000	0
<u>110 647</u>	<u>102 311</u>

Revisorer

Föreningsvald

0 0

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

110 647 102 311

MLP

MLP

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 815 316	6 550 296
Hyror	149 750	142 250
Övriga intäkter	267 547	286 262
Bruttoomsättning	<u>7 232 613</u>	<u>6 978 808</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 300	-9 900
Hyresförluster	-1	-3
	<u>7 221 312</u>	<u>6 968 905</u>
Not 2	Drift	
Personalkostnader	110 647	102 311
Fastighetsskötsel och lokavård	429 301	368 612
Reparationer	343 186	271 895
El	176 783	216 203
Uppvärmning	773 262	738 709
Vatten	161 326	96 748
Sophämtning	131 948	135 023
Fastighetsförsäkring	48 632	46 424
Kabel-TV	89 032	87 396
Övriga avgifter	3 590	3 518
Förvaltningsarvodena	91 448	109 418
Övriga driftkostnader	80 447	55 860
	<u>2 439 601</u>	<u>2 232 117</u>
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	380 367	371 090
	<u>380 367</u>	<u>371 090</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 780	1 089
Ränteintäkter skattekonto	195	565
Övriga ränteintäkter	415	538
	<u>4 390</u>	<u>2 192</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	2 639 253	2 946 194
Erhållna räntebidrag	0	-185 968
Ränteswap kostnader	666 632	1 391 213
Övriga räntekostnader	211	6 006
	<u>3 306 096</u>	<u>4 157 445</u>

MLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	152 780 000	152 780 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 780 000	152 780 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 086 299	-715 209			
Årets avskrivningar	-380 367	-371 090			
Utgående avskrivningar	-1 466 666	-1 086 299			
Bokfört värde	151 313 334	151 693 701			
Taxeringsvärde					
Byggnader	100 061 000	100 061 000			
Mark	33 000 000	33 000 000			
	133 061 000	133 061 000			
Not 7 Mark och markenläggningar					
Ingående anskaffningsvärde mark	57 000 000	57 000 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 000 000	57 000 000			
Bokfört värde	57 000 000	57 000 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	39 662	35 649			
Fodran Europark garageintäkter	50 409	53 865			
	90 071	89 514			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkring	46 197	39 393			
Kabel-tv	22 916	22 258			
Ekonomiförvaltning	29 427	28 368			
Räntebidrag	0	31 511			
Löpande Underhåll	31 325	0			
Övriga	0	2 238			
	129 865	123 768			
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	5 000	5 000			
	5 000	5 000			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	102 235 500	15 764 500	346 690	-1 058 549	57 744
Resultatdisp enl. stämmobeslut			300 500	-242 756	-57 744
Årets resultat					1 024 857
Belopp vid årets stut	102 235 500	15 764 500	647 190	-1 301 305	1 024 857

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788586651	2,29%	2013-03-02	45 000 000	0
Nordea Hypotek	39788586678	2,29%	2013-03-02	22 500 000	0
Nordea Hypotek	39788586686	2,29%	2013-03-02	22 500 000	0
Nordea Hypotek	39788586694	2,45%	2013-03-02	1 035 000	190 400
				91 035 000	190 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 90 844 600

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 90 083 000

Not 13 Övriga skulder


Moms	17 392	16 145
Källskatt	0	11 700
	17 392	27 845

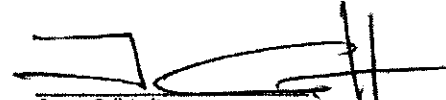
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 632	9 133
Förutbetalda hyror och avgifter	510 821	547 657
Städ	14 816	11 733
Snörenhållning	44 900	19 887
Löpande underhåll	532	0
El	15 592	16 913
Fjärrvärme	122 102	89 568
Revision	9 698	9 698
Arbetsgivaravgifter	0	9 147
Övriga upplupna kostnader	4 148	14 611
	744 241	728 347

Stockholm, den 21/3-2013


Désirée Lind


Eva Johansson


Janne Gyllstedt


Mats Dérans


Urban Brändell

Min revisionsberättelse har 2013-04-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salongen, org.nr. 769605-9208

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salongen för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen uppräpar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salongen för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

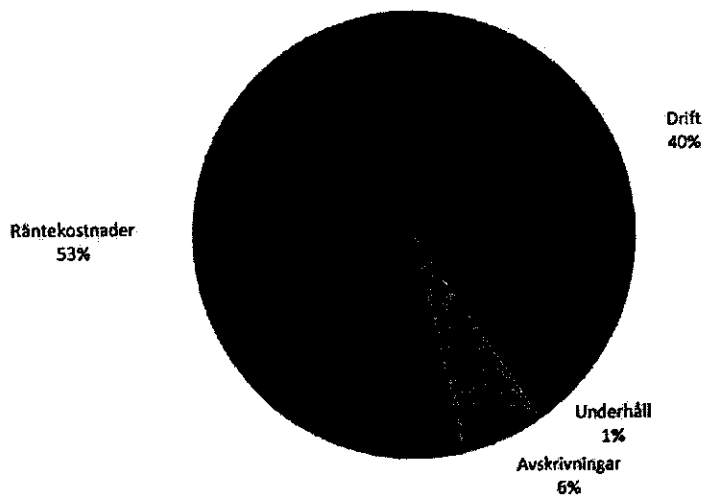
Stockholm den 12/04-2013

Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

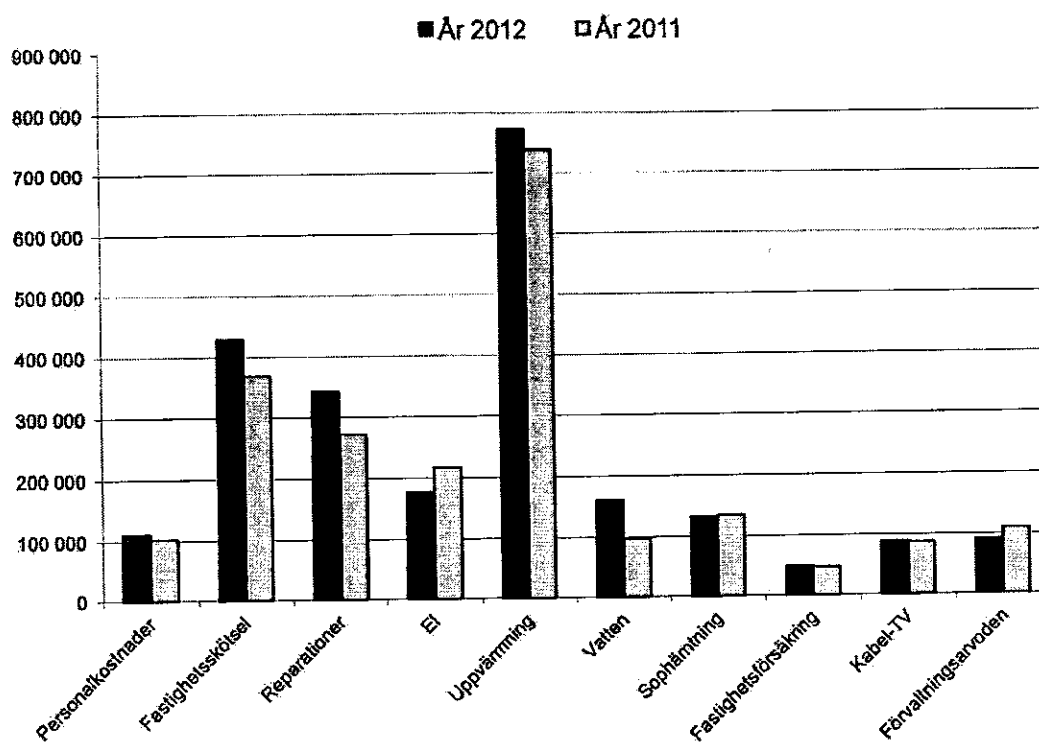


Bostadsrättsföreningen Salongen

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



MLD