



Org Nr: 769605-9208

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen

Org.nr: 769605-9208

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

AK MLD

Brf Salongen

769605-9208

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen, 769605-9208, får härmed avge årsredovisningen för 2013.

Allmänt om verksamheten

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2013-05-21.

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. 2014-10-31.

Under våren ersatte vi vår fastighetsskötare med en egen anställd, Ingvar, som också är suppleant i styrelsen. Vi har därigenom fått bättre kontroll på våra kostnader samt en mer kontinuerlig kontroll av våra fastigheter.

Under sommaren grävde vi upp buskar utefter Astrakangatan och lade gräsmatta. Detta ger en bättre utemiljö för lägenheterna på markplanet och ser mindre risigt ut vintertid.

Nya avtal med ComHem (basutbudet) och Europark (garaget) förhandlades fram med start 1/1-2014. Detta genererade ett positivt resultat för föreningen på ca. 35.000 kronor/år.

Kostnaderna för våra hissar har under året rusat iväg. Dets nya larmtelefoner så vi blir oberoende av Kone och 4 trasiga frekvensomvandlare (en i början av 2014) har kostar föreningen ca. 350.000 kronor. Lyckligtvis ersatte försäkringsbolaget 236.000 kronor för frekvensomvandlarna.

Vissa förbättringar har också skett. T.ex. småtak över sidodörrarna på gårdshusen, snörasskydd över entrétaken och gårdshusen och kontinuerligt arbete att försöka reducera vår el- och värme-förbrukning samt många andra småsaker som tillhör fastighetsskötsel.

MK HLD

Brf Salongen

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	670 277
Årets resultat		329 117
	-	<u>341 160</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-	19 313
Överföring till yttre underhållsfond		233 000
Balanserat resultat	-	<u>554 847</u>
	-	341 160

NE HLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 186 804	7 221 312
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 754 712	-2 439 601
Planerat underhåll		-19 313	-64 171
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-18 320	-10 610
Avskrivningar	Not 3	<u>-389 876</u>	<u>-380 367</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-3 182 221</u>	<u>-2 894 749</u>
Rörelseresultat		4 004 583	4 326 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	18 866	4 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-3 694 331</u>	<u>-3 306 096</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 675 466</u>	<u>-3 301 706</u>
Årets resultat		329 117	1 024 857

MP

MLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

150 923 458

151 313 334

Mark och markanläggningar

Not 7

57 000 00057 000 000

207 923 458

208 313 334

Summa anläggningstillgångar

207 923 458208 313 334**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

16 676

12 905

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 372 771

1 850 613

Placeringskonto HSB Stockholm

505 671

0

Övriga fordringar

Not 8

39 067

90 071

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

166 221129 865

2 100 407

2 083 454

Kortfristiga placeringar

Not 10

500 000

0

Kassa och bank

Not 11

5 000

5 000

Summa omsättningstillgångar

2 605 4072 088 454**Summa tillgångar****210 528 865****210 401 788**

AK

MLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

102 235 500

102 235 500

Upplåtelseavgifter

15 764 500

15 764 500

Underhållsfond

1 041 019

647 190

119 041 019118 647 190*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-670 277

-1 301 305

Årets resultat

329 117

1 024 857

-341 160-276 448

Summa eget kapital

118 699 859118 370 742**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

90 844 900

91 035 000

Leverantörsskulder

248 629

233 201

Skatteskulder

8 112

1 212

Övriga skulder

Not 14

21 719

17 392

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

705 646

744 241

Summa skulder

91 829 00692 031 046**Summa eget kapital och skulder****210 528 865****210 401 788****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

91 500 000

91 500 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

MLD

HY

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	329 117	1 024 857
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	389 876	380 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>718 993</u>	<u>1 405 224</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 877	-17 419
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 940	66 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>717 929</u>	<u>1 454 790</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-190 100	-190 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-190 100</u>	<u>-190 400</u>
Årets kassaflöde	527 829	1 264 390
Likvida medel vid årets början	1 855 613	591 223
Likvida medel vid årets slut	2 383 443	1 855 613

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

MF

MAD



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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

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

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

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 Förvaltningsdomstolen 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 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	85 763	81 750
Sociala kostnader	20 809	20 897
Utbildning	0	8 000
Övrigt	1 884	0
	<u>108 456</u>	<u>110 647</u>
Revisorer		
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	74 075	0
Sociala kostnader	23 274	0
	<u>97 349</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>205 806</u>	<u>110 647</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MF

HLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 815 317	6 815 316
Hyror	149 400	149 750
Övriga intäkter	228 437	267 547
Bruttoomsättning	<u>7 193 154</u>	<u>7 232 613</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 350	-11 300
Hyresförluster	0	-1
	<u>7 186 804</u>	<u>7 221 312</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	205 806	110 647
Fastighetsskötsel och lokalvård	451 669	429 301
Reparationer	527 779	343 186
El	170 215	176 783
Uppvärmning	757 810	773 262
Vatten	147 211	161 326
Sophämtning	130 718	131 948
Fastighetsförsäkring	55 240	48 632
Kabel-TV	91 678	89 032
Övriga avgifter	14 250	3 590
Förvaltningsarvoden	117 708	91 448
Övriga driftskostnader	84 628	80 447
	<u>2 754 712</u>	<u>2 439 601</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>389 876</u>	<u>380 367</u>
	389 876	380 367
Not 4 Räntaintäkter och liknande resultatposter		
Räntaintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 437	3 780
Räntaintäkter HSB placeringskonto	5 671	0
Räntaintäkter skattekonto	215	195
Räntaintäkter HSB specialinlåning	9 068	0
Övriga räntaintäkter	474	415
	<u>18 866</u>	<u>4 390</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 189 604	2 639 253
Ränteswap kostnader	1 504 727	666 632
Övriga räntekostnader	0	211
	<u>3 694 331</u>	<u>3 306 096</u>

DF

MLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
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	-1 466 666	-1 086 299			
	Årets avskrivningar	-389 876	-380 367			
	Utgående avskrivningar	-1 856 542	-1 466 666			
	Bokfört värde	150 923 458	151 313 334			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	96 732 000	100 061 000			
	Mark	31 100 000	33 000 000			
		127 832 000	133 061 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	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	39 067	39 662			
	Övriga fordringar	0	50 409			
		39 067	90 071			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	45 236	46 197			
	Kabel TV	16 725	22 916			
	Ekonomiförvaltningen	29 921	29 427			
	Löpande Underhåll	11 024	31 325			
	Hissavtal	57 716	0			
	Upplupna intäkter	2 692	0			
	Övriga	2 907	0			
		166 221	129 865			
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	500 000	0			
		500 000	0			
Not 11	Kassa och bank					
	Håndkassa	5 000	5 000			
		5 000	5 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	102 235 500	15 764 500	647 190	-1 301 305	1 024 857
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			393 829	631 028	-1 024 857
	Årets resultat					329 117
	Belopp vid årets slut	102 235 500	15 764 500	1 041 019	-670 277	329 117

DK

MLD

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Noter **2013-12-31** **2012-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788586651	2,31%	2014-01-11	45 000 000	0
Nordea Hypotek	39788586678	2,31%	2014-01-11	22 500 000	0
Nordea Hypotek	39788586686	2,31%	2014-01-11	22 500 000	0
Nordea Hypotek	39788586694	2,46%	2014-01-11	844 900	190 000
				90 844 900	190 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					90 654 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					89 894 900
Ränteswapar					
Nordea	1319017	3,17%	2018-09-28		22 500 000
Nordea	1319015	3,17%	2016-09-30		22 500 000
Nordea	1319013	2,69%	2014-09-30		45 000 000


Not 14 Övriga skulder


Moms		19 219	17 392
Källskatt		2 500	0
		21 719	17 392

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 759	21 632
Förutbetalda hyror och avgifter	511 433	510 821
Städ	15 188	14 816
Snörenhållning	3 000	44 900
Löpande Underhåll	31 183	532
El	16 150	15 592
Fjärrvärme	108 456	122 102
Revision	9 698	9 698
Övriga upplupna kostnader	1 779	4 148
	705 646	744 241

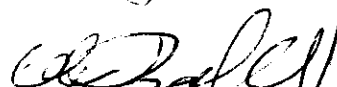
Stockholm, den 2014-03-11


Désirée Lind


Eva Johansson


Janne Gyllstedt


Mats Dérens


Urban Brundell

Min revisionsberättelse har 14-04-10 lämnats beträffande denna årsredovisning


Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

AF MLD



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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 upprättar 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/14

Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbundet
förordnad revisor

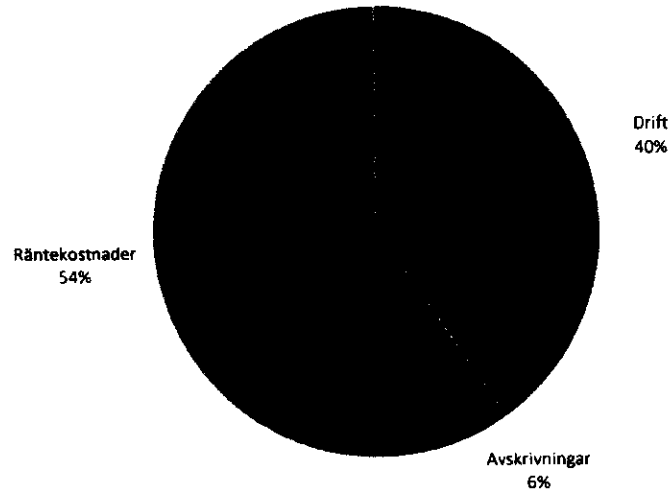
MLO

AF

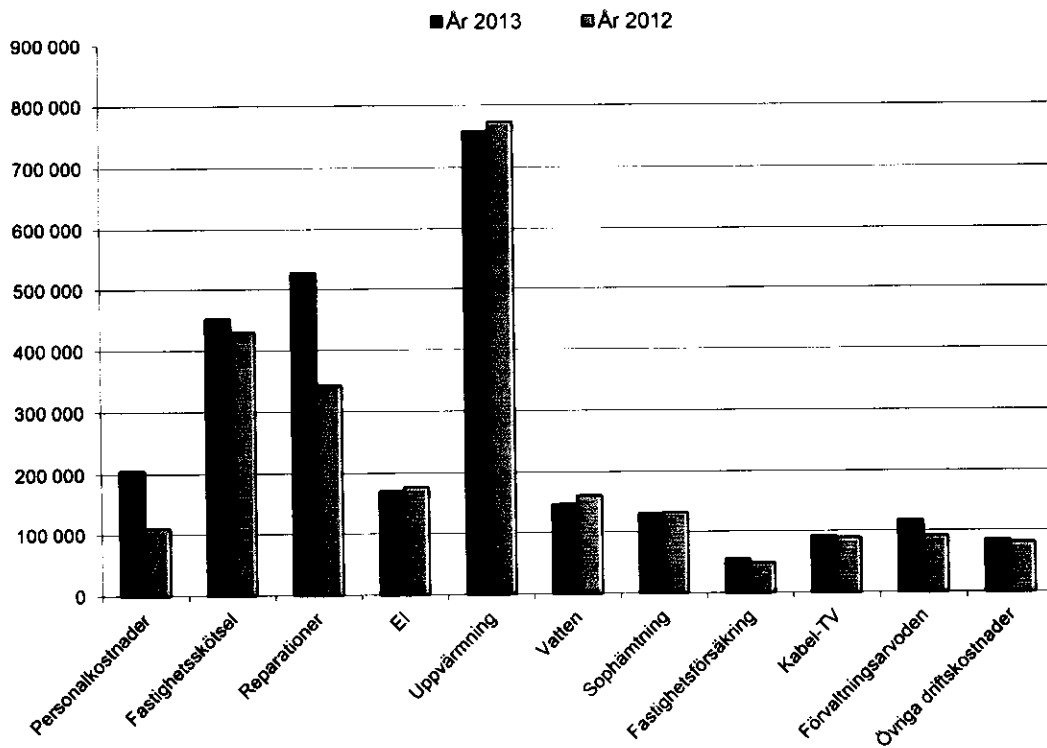


Bostadsrättsföreningen Salongen

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



MAD

AK