Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salongen 20 i Malmö
organisationsnummer 769613-6568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salongen 20 i Malmö för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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.

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 *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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

E

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 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 i Malmö för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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.

Östersund den 2 maj 2017

Deloitte AB

Elisabeth Hallström

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Riksbyggen

Årsredovisning

RIKSBYGGEN BRF
SALONGEN 20 I MALMÖ
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769613-6568

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Styrelsen har omförhandlat våra lån med Swedbank.
Föreningen har bundet våra lån från 2016-10-17 till 2026-10-17 med
10 års bindningstid. Ränta är 1.99 %.
Detta innebär att föreningen inte planerar att höja månadsavgiften under denna tid.
Föreningen reserverar sig dock mot oförutsedda händelser.

Underhåll.
Eftersom fastigheten är ny och efter ett flertal möjliga besiktningar, har det konstaterats att något större underhåll för närvarande inte föreligger.

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGEN BRF SALONGEN 20 I MALMÖ får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
3	8	3

Dessutom tillkommer:

Garage
14

Total tomtarea:	748 m²
Total bostadsarea:	1 205 m²
Årets taxeringsvärde	27 327 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 961 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

e

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar, övervakning av larm
Telia	Hisstelefoni, fjärrvärmecentral
~~Canal Digital~~ Telia Digital	Kabel-TV

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

Efter den senaste stämman 2016-06-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Bo Forstenius	Ordförande	Stämman	2017
Mattias Lejdström	Vice ordförande	Stämman	2018
Rasmus Petersson	Sekreterare	Stämman	2018
Daniel Christiansson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Michael Thomsen		Stämman	2017
Carl-Magnus Kullendorff		Stämman	2017
Thomas Landau		Stämman	2017
Kjell Isberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Sören Johansson	Revisor	Stämman	2017
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Valberedning			
Ulla Noltorp	Valberedning	Stämman	
Ingela Johansson	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Bo Forstenius	Studieorganisatör	Styrelsen	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013 då den höjdes med 10 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 38 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

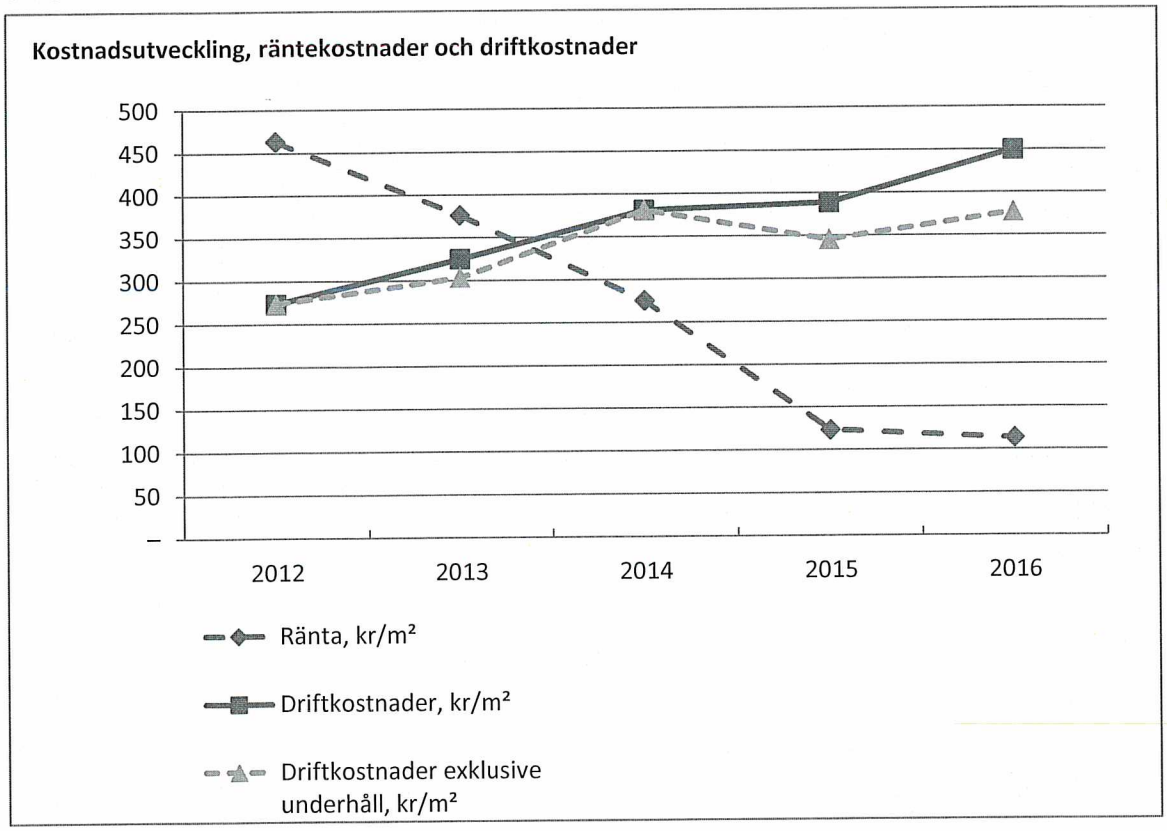
Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	56
Installationer	31

I resultatet ingår avskrivningar med 342 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 147 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	953	959	961	950	901
Resultat efter finansiella poster	- 196	- 104	279	- 90	- 162
Årets resultat	- 196	- 104	279	- 90	- 162
Resultat exklusive avskrivningar	147	239	621	- 31	- 130
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	109	201	583	- 72	- 168
Avsättning till underhållsfond kr/m²	32	32	32	34	32
Balansomslutning	48 125	48 209	48 326	48 096	48 159
Soliditet	65%	65%	65%	65%	65%
Likviditet	747%	1075%	825%	340%	356%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	624	624	624	610	567
Driftkostnader, kr/m²	450	389	381	325	274
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	377	346	381	303	274
Ränta, kr/m²	113	123	275	376	463
Underhållsfond, kr/m²	130	171	183	151	139
Lån, kr/m²	13 877	13 877	13 877	13 877	13 877
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	108	91	63	96	104
Vattenförbrukning, m³	1 520	1 402	1 217	1 424	1 459
El, kWh	84 024	83 914	70 932	89 263	91 601

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 535 000	206 238	-1 304 106	- 103 608
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 103 608	103 608
Reservering underhållsfond		38 000	- 38 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 87 406	87 406	
Årets resultat				- 195 723
Vid årets slut	32 535 000	156 832	-1 358 308	- 195 723

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 407 714
Årets resultat före fondförändring	-195 723
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-38 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 406
Summa underskott	-1 554 031

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 554 031

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	952 551	958 656
Övriga rörelseintäkter	3	35 858	70 800
Summa rörelseintäkter, m.m.		988 409	1 029 456
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 542 053	- 468 268
Övriga externa kostnader	5	- 101 832	- 115 025
Personalkostnader	6	- 63 870	- 62 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 342 333	- 342 333
Summa rörelsekostnader		-1 050 088	- 987 799
Rörelseresultat		**- 61 679**	**41 656**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	1 932	644
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	559	2 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 136 535	- 148 503
Summa finansiella poster		- 134 044	- 145 264
Resultat efter finansiella poster		**- 195 723**	**- 103 608**
Årets resultat		**- 195 723**	**- 103 608**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	46 059 162	46 401 495
Summa materiella anläggningstillgångar		46 059 162	46 401 495
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	21 000	21 000
Andra långfristiga fordringar	13	67 200	134 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 200	155 400
Summa anläggningstillgångar		**46 147 362**	**46 556 895**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 183	120
Övriga fordringar	14	3 710	12 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 299	31 567
Summa kortfristiga fordringar		55 192	44 445
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	1 051 200
Summa kortfristiga placeringar		–	1 051 200
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 922 175	556 892
Summa kassa och bank		1 922 175	556 892
Summa omsättningstillgångar		**1 977 367**	**1 652 536**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 124 729**	**48 209 431**

ε

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 535 000	32 535 000
Underhållsfond		156 832	206 238
Summa bundet eget kapital		32 691 832	32 741 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 358 308	-1 304 106
Årets resultat		- 195 723	- 103 608
Summa fritt eget kapital		-1 554 031	-1 407 714
Summa eget kapital		**31 137 801**	**31 333 524**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	16 722 126	16 722 126
Summa långfristiga skulder		16 722 126	16 722 126
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		31 082	36 362
Skatteskulder		–	9 076
Övriga skulder	19	801	5 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	232 918	102 575
Summa kortfristiga skulder		264 802	153 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 124 729**	**48 209 431**

a

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	751 743	751 743
Hyror, garage	163 800	163 800
Elavgifter	37 008	43 113
	952 551	958 656

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

9

	2016-12-31	2015-12-31

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	35 616	35 616
Övriga ersättningar	60	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	4
Övriga intäkter	–	35 000
Inkassointäkter	180	180
	35 858	70 800

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	51 447	36 611
Underhåll	87 406	51 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 188	20 262
Vägavgifter, arrende	23 947	28 068
Försäkringspremier	9 972	9 430
Kabel- och digital-TV	41 149	44 191
Återbäring från Riksbyggen	- 1 300	- 1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	207	201
Städning gemensamma utrymmen	21 496	15 591
Obligatoriska besiktningar	17 845	26 390
Förbrukningsmateriel	29 419	14 567
Vatten	32 542	31 094
El	105 185	104 638
Uppvärmning	80 595	73 319
Sophantering och återvinning	21 956	13 063
	542 053	468 268

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	72 756	70 322
Resekostnader	150	–
Juridiska kostnader	225	450
Arvode, yrkesrevisorer	- 1 277	15 731
Möteskostnader	9 018	3 909
Övriga förvaltningskostnader	8 398	9 565
Representation	4 404	2 567
Kontorsmateriel	548	711
Telefon och porto	5 498	4 663
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	4
Medlems- och föreningsavgifter	588	588
Köpta tjänster	1 524	6 165
Bankkostnader	–	350
	101 832	115 025

	2016-12-31	2015-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	5 404	2 702
Personalomkostnader fastighetsskötare	45 490	45 490
Fast styrelsearvode	50 894	48 192
Summa	12 976	13 981
Sociala kostnader	63 870	62 173

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	338 083	338 083
Standardförbättringar	4 250	4 250
	342 333	342 333

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 932	644
	1 932	644

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	547	2 566
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	29
Övriga ränteintäkter	11	–
	559	2 595

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	136 224	148 176
Övriga räntekostnader	111	27
Övriga finansiella kostnader	200	300
	136 535	148 503

	2016-12-31	2015-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 887 000	38 887 000
Byggnader	8 853 000	8 853 000
Mark	42 500	42 500
Tillkommande utgifter	47 782 500	47 782 500
Summa anskaffningsvärden	47 782 500	47 782 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 889 355	- 551 272
Byggnader	- 21 250	- 17 000
Tillkommande utgifter	- 910 605	- 568 272
Årets avskrivning byggnader	- 338 083	- 338 083
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 4 250	- 4 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 252 938	- 910 605
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	- 470 400	- 470 400
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 470 400	- 470 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 059 162	46 401 495
Varav		
Byggnader	37 189 162	37 527 245
Mark	8 853 000	8 853 000
Tillkommande utgifter	17 000	21 250
Taxeringsvärden		
bostäder	26 200 000	22 800 000
lokaler	1 127 000	1 161 000
Totalt taxeringsvärde	27 327 000	23 961 000
varav byggnader	*19 927 000*	*17 761 000*

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

42 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	21 000	21 000
	21 000	21 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar	67 200	134 400
	67 200	134 400

Not 14 Övriga fordringar

	138	–
Fastighetsavgift/skatt	3 572	2 758
Skattekonto	–	10 000
Andra kortfristiga fordringar	3 710	12 758

	2016-12-31	2015-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	406
Förutbetalda försäkringspremier	11 212	9 972
Förutbetald elavgift	1 260	1 190
Förutbetald renhållning	3 472	4 957
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 150	8 527
Övriga förutbetalda kostnader	1 733	1 043
Förutbetald tomträttsavgäld	5 472	5 472
	34 299	31 567

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	750 000
Obligationer, förlagsbevis, pm-reverser, statsskuldväxlar	–	301 200
	–	1 051 200

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	–	10 000
Bankmedel	321 680	35 079
Förvaltningskonto i Swedbank	1 600 494	511 813
	1 922 175	556 892

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	16 722 126	16 722 126
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 722 126	16 722 126

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,99%	2026-10-23	15 181 126			15 181 126
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,99%	2026-10-23	1 541 000			1 541 000
			16 722 126			**16 722 126**

Not 19 Övriga skulder

Depositionsavgifter	300	300
Skuld för moms	501	5 468
	801	5 768

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	77 836	8 937
Upplupna elkostnader	9 236	9 203
Upplupna värmekostnader	11 504	10 375
Upplupna revisionsarvoden	5 072	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 219	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 052	63 059
	232 918	102 575

	2016-12-31	2015-12-31

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	16 765 000	16 765 000
Summa ställda panter	16 765 000	16 765 000

Malmö 2017-04-25

Bo Forstenius

Mattias Lejdström

Rasmus Petersson

Daniel Christiansson

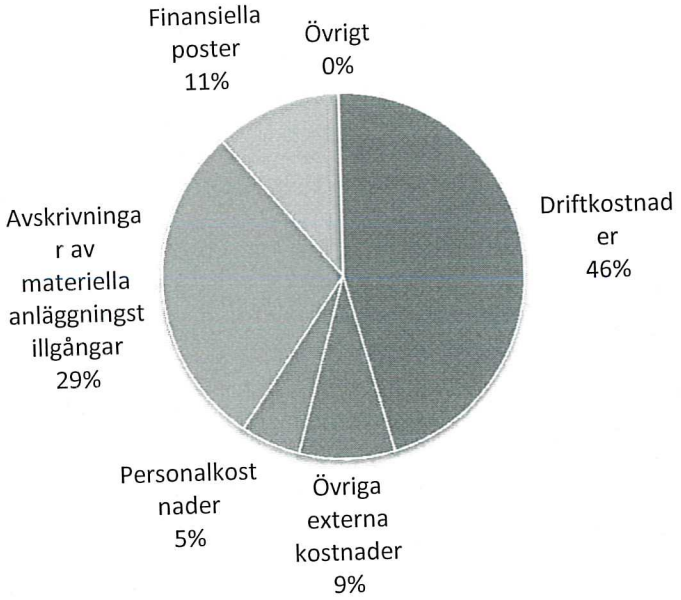
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-02

Deloitte AB
Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

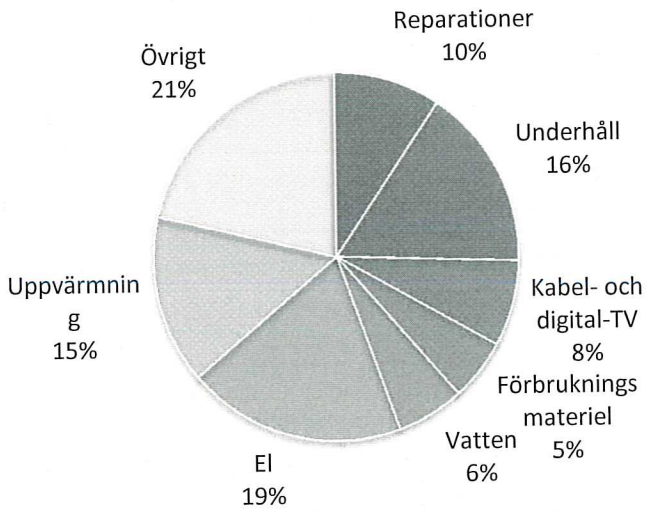
Sören Johansson
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	542 053	468 268
Övriga externa kostnader	101 832	115 025
Personalkostnader	63 870	62 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	342 333	342 333
Finansiella poster	134 044	145 264
Summa kostnader	**1 184 132**	**1 133 063**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	51 447	36 611
Underhåll	87 406	51 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 188	20 262
Vägavgifter, arrende	23 947	28 068
Försäkringspremier	9 972	9 430
Kabel- och digital-TV	41 149	44 191
Återbäring från Riksbyggen	- 1 300	- 1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	207	201
Städning gemensamma utrymmen	21 496	15 591
Obligatoriska besiktningar	17 845	26 390
Förbrukningsmateriel	29 419	14 567
Vatten	32 542	31 094
El	105 185	104 638
Uppvärmning	80 595	73 319
Sophantering och återvinning	21 956	13 063
Summa driftkostnader	**542 053**	**468 268**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	1205	1205
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	43	30
Underhåll	73	43
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Vägavgifter, arrende	20	23
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	34	37
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	18	13
Obligatoriska besiktningar	15	22
Förbrukningsmateriel	24	12
Vatten	27	26
El	87	87
Uppvärmning	67	61
Sophantering och återvinning	18	11
Summa driftkostnader	**450**	**389**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-195 723	-103 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	342 333	342 333
	146 610	238 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 610	238 725
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 748	-7 584
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	111 021	-12 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 883	218 535
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	67 200	53 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 200	53 200
Årets kassaflöde	314 083	271 735
Likvida medel vid årets början	1 608 092	1 336 356
Likvida medel vid årets slut (se Not 16 och Not 17)	1 922 175	1 608 092

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet