

**Brf Salongen**  
769605-9208

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen, 769605-9208, får härmed avge årsredovisningen för 2010.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2010-05-18

Extra stämma hölls 2010-09-05

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Mats Derans
Sekreterare	Désirée Lundqvist
Kassör	Eva Johansson
Ledamot	Urban Brundell
Ledamot	Jonas Wiik
Suppleant	Kjell Kruhsberg
Suppleant	Birgitta Karlsson

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda möten.

Firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

#### Revisor

Revisor har varit Lena Strömbäck på BoRevision.

#### Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Farstun 1 på vilken 105 st bostadsrätter är färdigställda. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringar AB t.o.m. 2011-10-31.

Januari 2010 bytte föreningen ekonomisk förvaltare, vilket kan påverka jämförelsesiffrorna mot föregående år.

På stämman 2010-05-18 togs 2 större beslut som implementerades under slutet av 2010 och färdigställs under början av 2011, dessa är:

- 1) Installation av separat fibernät för bredband/telefoni/TV som komplement till ComHem. Styrelsen tecknade avtal med Comvesta (f.d. Netverket) i augusti 2010 tillsammans med grannföreningen Brf Tamburen. Installationen slutförs i april 2011. Anslutning till tjänsterna är frivilligt.
- 2) Badrumsgolvens elvärmekostnader överförs från föreningen (månadsavgiften) till den enskilde medlemmen. Detta föranledde en ändring av stadgarna som beslutades på extrastämman 2010-09-05 och som registrerades på Bolagsverket 2010-10-19. Omkoppling av elen och installation av individuell termostat påbörjades i december 2010 och färdigställdes i mars 2011.

Dessutom beslutade styrelsen hösten 2010 om att föreningsavgiften skulle höjas, fr.o.m. januari 2011, med 6% till 830 kr/m<sup>2</sup>. Detta för att få föreningens redovisning att komma bättre i balans. JS.

**Förslag till resultatdisposition**

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	128 709
Årets resultat	- 840 568
	<hr/>
	- 711 859

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Uttag ur yttre underhållsfond	- 109 310
Överföring till yttre underhållsfond	456 000
Balanserat resultat	- 1 058 549
	<hr/>
	- 711 859

JS.



Org Nr: 769605-9208

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salongen

Org.nr: 769605-9208

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31 JS.



Org Nr: 769605-9208

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 335 018</b>	<b>6 367 798</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 538 427	-2 150 862
Planerat underhåll		-109 310	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-10 610	-45 587
Avskrivningar	Not 3	-362 000	-353 209
Summa fastighetskostnader		<u>-3 020 347</u>	<u>-2 549 658</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 314 672</b>	<b>3 818 140</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 196	10 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 159 435	-3 795 925
Summa finansiella poster		<u>-4 155 239</u>	<u>-3 785 851</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-840 568</b>	<b>32 289</b>

JS.

**Bostadsrättsföreningen Salongen****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 152 064 791 152 426 791

Mark och markanläggningar

Not 7 57 000 000 57 000 000

---

209 064 791 209 426 791

Summa anläggningstillgångar

---

209 064 791 209 426 791**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

513 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

727 985 226 351

Övriga fordringar

Not 8 116 197 402

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 176 947 177 945

---

1 021 642 404 698

Kassa och bank

Not 10 5 000 472 979

Summa omsättningstillgångar

---

1 026 643 877 677**Summa tillgångar**

---

**210 091 434 210 304 468**

ds.

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

<b>Balansräkning</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		102 235 500	102 235 500
Upplåtelseavgifter		15 764 500	15 764 500
		<u>118 000 000</u>	<u>118 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		128 709	96 420
Årets resultat		-840 568	32 289
		<u>-711 859</u>	<u>128 709</u>
Summa eget kapital		<u>117 288 141</u>	<u>118 128 709</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	91 042 500	91 225 500
Leverantörsskulder		270 724	44 103
Skatteskulder		0	587
Moms skuld	Not 13	58 880	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 431 189	905 569
Summa skulder		<u>92 803 293</u>	<u>92 175 759</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>210 091 434</u></b>	<b><u>210 304 468</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		91 500 000	91 500 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		91 500 000	91 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Föreningsavgäld		inga	inga

dS.

**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.

**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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**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 26,3 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	60 900	23 750
Sociala kostnader	15 919	7 462
	<u>76 819</u>	<u>31 212</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	0	0
<b>Totalt</b>	<u>76 819</u>	<u>31 212</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

DS.

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 935 434	6 017 001
Hyror	141 150	92 749
Övriga intäkter	273 884	258 648
Bruttoomsättning	<u>6 350 468</u>	<u>6 368 398</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-15 450</u>	<u>-600</u>
	<b>6 335 018</b>	<b>6 367 798</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	76 819	31 212
Fastighetsskötsel och lokalvård	487 225	269 425
Reparationer	208 172	96 550
El	430 613	418 909
Uppvärmning	768 739	743 735
Vatten	157 928	159 483
Sophämtning	110 862	98 577
Fastighetsförsäkring	45 600	44 603
Kabel-TV	82 352	79 440
Övriga avgifter	9 920	0
Förvaltningsarvoden	109 644	126 360
Övriga driftskostnader	<u>50 553</u>	<u>82 568</u>
	<b>2 538 427</b>	<b>2 150 862</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	<u>362 000</u>	<u>353 209</u>
	<b>362 000</b>	<b>353 209</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 144	0
Ränteintäkter skattekonto	969	0
Övriga ränteintäkter	<u>1 083</u>	<u>10 074</u>
	<b>4 196</b>	<b>10 074</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 361 750	1 721 294
Erhållna räntebidrag	-325 444	-464 920
Ränteswap kostnader	3 122 950	2 539 551
Övriga räntekostnader	<u>179</u>	<u>0</u>
	<b>4 159 435</b>	<b>3 795 925</b>

d.s.

**Bostadsrättsföreningen Salongen**

<b>Noter</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	152 780 000	152 780 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 780 000	152 780 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-353 209	0			
	Årets avskrivningar	-362 000	-353 209			
	Utgående avskrivningar	-715 209	-353 209			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>152 064 791</b>	<b>152 426 791</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	100 061 000	89 980 000			
	Mark	33 000 000	20 800 000			
		<b>133 061 000</b>	<b>110 780 000</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>					
	Ingående anskaffningsvärde mark	57 000 000	0			
	Årets investeringar mark	0	57 000 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 000 000	57 000 000			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	45 970	0			
	Skattefodran	17 572	0			
	Momsfodran	0	402			
	Fodran Europark, garageintäkter	52 655	0			
		<b>116 197</b>	<b>402</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Fastighetsskötsel	16 038	0			
	Fastighetsförsäkring	38 546	37 891			
	Kabel tv	21 495	19 860			
	Ekonomiförvaltning	26 666	0			
	Räntebidrag	55 145	78 778			
	Mark skötsel	10 327	0			
	Garageintäkter	0	37 429			
	Vatten	5 333	0			
	Övrigt	3 397	3 987			
		<b>176 947</b>	<b>177 945</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	5 000	0			
	Swedbank	0	472 979			
		<b>5 000</b>	<b>472 979</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Underh.- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	102 235 500	15 764 500	0	96 420	32 289
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	32 289	-32 289
	Årets resultat					-840 568
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>102 235 500</b>	<b>15 764 500</b>	<b>0</b>	<b>128 709</b>	<b>-840 568</b>

S.



Org Nr: 769605-9208

**Bostadsrättsföreningen Salongen**Noter 2010-12-31    2009-12-31**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788503314	2,79%	2011-02-01	91 042 500	183 000
				<b>91 042 500</b>	<b>183 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 90 859 500Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 90 127 500

## Ränteswapar

Ränteswap 760078/909506 (Nominellt belopp per 31 december 22 500 000 kr) bunden till 5,55% löper till 20130827

Ränteswap 760079/909507 (Nominellt belopp per 31 december 22 500 000 kr) bunden till 5,53% löper till 20110829

Ränteswap 796986/962454 (Nominellt belopp per 31 december 22 500 000 kr) bunden till 4,57% löper till 20121127

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Moms	216	0
Momsskuld för 2010	58 664	0
	<b>58 880</b>	<b>0</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	239 897	392 297
Förutbetalda hyror och avgifter	516 325	0
Övriga upplupna kostnader	0	0
Upplupna swapkostnader	331 431	0
Städ	11 202	0
Snörenhållning	59 816	0
Planerat underhåll	78 750	0
El	39 328	39 004
Fjärrvärme	105 153	95 054
Vattenskador	32 980	0
Arvode revision	9 698	18 750
Fastighetsskatt	0	45 000
Vatten	0	50 219
Övrigt	6 609	38 894
	<b>1 431 189</b>	<b>679 218</b>

Stockholm, den 29/4 2011

  
Urban Brundell  
Mats Dérans  
Eva Johansson  
Désirée Lundqvist  
Jonas WiikMin  
Vår revisionsberättelse har 11-05-01 lämnats beträffande denna årsredovisning  
Lena Strömbäck

Lena Strömbäck

BoRevision AB

Av HSB-Riksförbundet utsedd revisor

## Revisionsberättelse

---

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salongen**

**Organisationsnummer: 769605-9208**

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Salongen för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2011

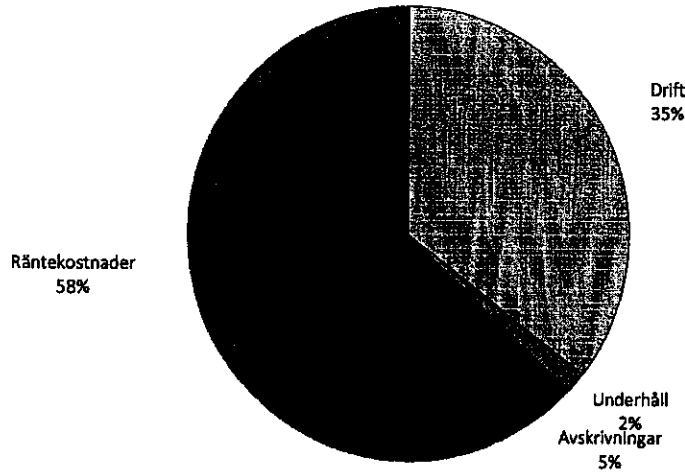


Lena Strömbäck  
BoRevision AB



## Bostadsrättsföreningen Salongen

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

