

Årsredovisning

BRF Salem Petersberg 2

769628-6397

Styrelsen för BRF Salem Petersberg 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Under 2022 har föreningarna Salem Petersberg 2 och 3 slagits ihop till en förening med en styrelse. Föreningen består nu av 39 bostäder. Av föreningens 39 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätter.

Under räkenskapsåret har två överlåtelse skett

Föreningen har säte i Salem.

Avgifter

Under år 2023 planeras en avgiftshöjning. Styrelsen har ännu inte tagit beslut gällande detta då kommande ränta på föreningens lån avgöra.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda möten.

Styrelsesammansättning har varit följande:

- Åsa Lindh Inenheim Ordförande
- David Sandqvist Kassör
- Stefan Stojanovic Sekreterare
- Emir Vilic Ledamot

Av föreningen valda revisor är: Andreas Blomqvist, Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Underhåll

Inga större arbeten eller renoveringar har gjorts under året.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

Väsentliga händelser

Under året har fusionen avslutats och BRF Salem Peterberg 3 har absorberats upp till Salem Petersberg 2.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 204	1 191	1 265	1 271
Resultat efter finansiella poster	-898	-674	-116	-221
Soliditet %	67	67	67	67

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga fusion.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 450 000	5 590 000	376 310	-3 616 513	-673 775
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-673 775	673 775
Förändring av yttre fond			120 000	-120 000	
Fusion	44 100 000	5 075 000	776 191	-3 775 921	
Årets resultat					-898 292
Belopp vid årets utgång	95 550 000	10 665 000	1 272 501	-8 186 209	-898 292

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 186 209
Årets resultat	-898 292
<i>Summa</i>	<i>-9 084 501</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	240 000
Balanseras i ny räkning	-9 324 501
<i>Summa</i>	<i>-9 084 501</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		2 203 524	1 191 332
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 203 524	1 191 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 233 628	-731 621
Arvoden	3	-106 044	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-937 000	-776 560
Summa rörelsekostnader		-2 276 672	-1 534 465
Rörelseresultat		-73 148	-343 133
Finansiella poster			
Ränteintäkter		214	-
Räntekostnader		-825 358	-330 642
Summa finansiella poster		-825 144	-330 642
Resultat efter finansiella poster		-898 292	-673 775
Resultat före skatt		-898 292	-673 775
Årets resultat		-898 292	-673 775

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	145 258 827	78 299 440
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		145 258 827	78 299 440
Summa anläggningstillgångar		145 258 827	78 299 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		244	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 739	49 262
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		36 983	49 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	2 087 412	1 133 946
<i>Summa kassa och bank</i>		2 087 412	1 133 946
Summa omsättningstillgångar		2 124 395	1 183 208
SUMMA TILLGÅNGAR		147 383 222	79 482 648

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	106 215 000	57 040 000
Fond för yttre underhåll	1 272 501	376 310
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>107 487 501</i>	<i>57 416 310</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 186 209	-3 616 512
Årets resultat	-898 292	-673 775
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 084 501</i>	<i>-4 290 287</i>
Summa eget kapital	98 403 000	53 126 023
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 25 339 750	26 150 000
Summa långfristiga skulder	25 339 750	26 150 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	35 431	-
Förskott på avgifter	173 765	160 944
Leverantörsskulder	72 103	16 939
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 23 327 875	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 298	28 742
Summa kortfristiga skulder	23 640 472	206 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	147 383 222	79 482 648

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	El	77 964	8 885
	Vatten och avlopp	218 589	168 961
	Reparationer, underhåll	117 081	123 674
	Fastighetsförsäkring	148 153	54 222
	Revisionsarvode	70 953	35 016
	Redovisningstjänster	66 858	36 410
	Konsultarvoden, advokat	250 000	–
	Övriga kostnader	8 469	6 956
	Områdesgemensamma kostnader	205 249	251 477
	Parkeringsstillstånd, samfällighet	70 313	46 020
		1 233 629	731 621

Från och med år 2018 är fastigheten befriad från fastighetsavgift.

Not 3	Styrelsearvoden	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	80 750	20 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>80 750</i>	<i>20 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	25 294	6 284
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>106 044</i>	<i>26 284</i>

Not 4 Avskrivningar

Byggnad 1 - 4 procent, 25-100 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Ändrad princip gällande avskrivning på byggnad har skett i enlighet med revisorns synpunkt.

Not 5 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 597 921	54 597 921
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Fusion	49 226 099	-
Utgående anskaffningsvärden	103 824 020	54 597 921
Ingående avskrivningar	-3 255 781	-2 479 221
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Fusion	-2 610 502	-
Årets avskrivningar	-937 000	-776 560
Utgående avskrivningar	-6 803 283	-3 255 781
Ingående anskaffningsvärde mark	26 957 300	26 957 300
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Fusion	21 280 790	-
Utgående anskaffningsvärden	48 238 090	26 957 300
Redovisat värde	145 258 827	78 299 440

Yta för bostadsrätter utgör 5010 kvm. Ingen lokalyta finns.

Not 6 Likviditetsanalys

	2022	2021
Pengar in		
Avgifter	2 203 524	1 191 332
Pengar ut		
Driftskostnader	-731 621	-731 621
Arvoden	-106 044	-26 284
Räntekostnader	-825 144	-330 642
Amortering	0	-96 000
Likviditetspåverkan	540 715	6 785

Not 7	Upptagna lån	2022-12-31	2021-12-31
	SEB, lån med 1,13% i ränta, förfaller 24-12-28	-8 918 000	-8 918 000
	SEB, lån med 0,80% i ränta, förfaller 23-12-28	-8 314 000	-8 314 000
	SEB, lån med 1,95% i ränta, förfaller 26-11-28	-8 918 000	-8 918 000
	SEB lån med 1,08% i ränta, förfaller 24-05-28	-7 503 750	-
	SEB lån med 1,38% i ränta, förfaller 23-05-28	-7 503 750	-
	SEB lån med 2,69% i ränta, förfaller 23-05-28	-7 510 125	-
		-48 667 625	-26 150 000

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 689 000	26 757 000
	Summa ställda säkerheter	49 689 000	26 757 000

UNDERSKRIFTER

Salem

Åsa Lindh Inenheim

David Sandqvist

Stefan Stojanovic

Emir Vilic

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Blomqvist
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknamas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMIR VILIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19790119xxxx

IP: 188.127.xxx.xxx

2023-05-29 14:19:38 UTC



STEFAN STOJANOVIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19980821xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2023-05-29 16:31:09 UTC



DAVID SANDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19850506xxxx

IP: 31.209.xxx.xxx

2023-05-30 14:35:18 UTC



ÅSA LINDH INEHEIM

Styrelseledamot

Serienummer: 19880425xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-31 12:19:37 UTC



ANDREAS BLOMQVIST

Registrerad revisor

Serienummer: 19850606xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-31 13:14:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: DAVHW-1GQEV-FUJLT-3UY5I-8QDD6-V4T2S

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salem Petersberg 2
Org.nr. 769628-6397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salem Petersberg 2 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen god revisionsned i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsned i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsned 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salem Petersberg 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Blomqvist

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS BLOMQVIST

Registrerad revisor

Serienummer: 19850606xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-31 13:14:10 UTC



Penneo dokumentmycket: K8+YP-CG8MO-15KUG-B7YES-HWCE5-163BA

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>