

# Brf Salmo

Årsredovisning 2022

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Salmo**  
769609-7356  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salmo, 769609-7356, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Holmström	Ordförande	2024
Caroline Johansson	Ledamot	2024
Judith Sampognaro	Ledamot	2023
Maja Baltava	Ledamot	2024
Sofia Hesselstrand	Ledamot	2024
Tanja Pihlblad	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

David Ekerot	Suppleant
--------------	-----------

#### Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson	Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
-----------------	------------------	----------------------

#### Valberedning

Sebastian Sporre  
Anna Hafström

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Malmö Laxen 26 och Malmö Laxen 27 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1911. Fastigheternas adresser är Brogatan 9-11 A-B

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	8	21	2	3	3

Total tomtarea:	1 628 kvm
Total bostadsarea:	3 383 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 319 kvm
- varav hyresrättsarea:	64 kvm
Total lokalarea:	149 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Brads Spelcafé AB (start 220720)	115 kvm	2023-07-31
Paula Björck	34 kvm	2023-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-15

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant	Fastighetsskötsel
Sekant	Städning
Klottrets fiende	Vinterrenhållning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Televox	Porttelefon
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Primo Hiss	Serviceavtal hissar
Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 597 kr och planerat underhåll för 156 226 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-19 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 624 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av rökluckor i 9A och 9B	2022
Byte av värmväxlare slutförd	2022
OVK slutförd	2022
LED och rörelsedetektorer i armaturer i gemensamma utrymmen	2022
Byte av fläkt, 11A	2021
Byte av stuprör	2021
Dränering	2021
Underhåll av golvvärme	2021
Underhåll av dörrar	2021
Installation av ny tvättmaskin	2021
Installationer av värme	2020
Underhåll av hiss	2020
Installation utebelysning	2019
Installation nytt torkskåp	2019
Trappuppgångar	2018
Tilläggsisolering vind	2017
Dränering	2016
Renovering av 4 hissar	2015
Balkonger, 20 nya balkonger i söderläge	2014
Vindslägenheter, färdigställda 11A & 11B	2013
Byte av portar	2013
Dagvattenledning	2011
Omputsning av fasad, innergårdar	2011
Omläggning av tak, Brogatan 9	2011
Takfläkt	2009
Fönsterrenovering	2007
Elstambyte	1980
Rörstambyte	1980
Fönster	1980
Nyinstallation hiss	1980

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Välkommen till Brf Salmo och vår verksamhetsberättelse för 2022.

Brf Salmo är en omtyckt förening. Brogatans centrala läge med närhet till det mesta gör oss till attraktiv adress i Malmö. Många medlemmar stannar länge hos oss. De som väljer att sälja får detta gjort relativt snabbt. Dock har den pågående inflationskrisen med följande räntehöjningar försämrat för både medlemmarna och föreningen. I vissa fall har försäljningen gått trögt och kraftiga ökning av kostnaderna för räntor, el och värme har tvingat föreningen att höja avgifterna.

Under det gångna året hade vi en städdag med bra uppslutning där mycket blev gjort. Utöver städdagarna har vi också en trädgårdsgrupp som ser till att vår växtlighet ser snygg ut och pryder passagen. Det är aktiviteter som gör att vi kommer närmare varandra som grannar. Vi lär känna varandra och medlemmarnas frivilliga insatser gör att föreningen sparar en del pengar.

Vi har börjat göra brandsyn fyra gånger om året och det görs i egen regi.

Under sommaren fick vi en ny hyresgäst. Raw Kitchen lämnade sina lokaler och kontraktet övertogs av Brads spelcafé. Är man intresserad av brädspel kan ett besök rekommenderas.

Efter inbrottsförsök i våra portar har vi bytt ut skyddslisterna till en säkrare modell. Det har varit en del mindre problem med hissar. Porttelefonerna har krånglat ibland.

Tack vare vår ekonomiska förvaltning har vi god kontroll på vår ekonomi. Den nuvarande ekonomiska krisen i samhället drabbar naturligtvis även oss. Följden är en stor osäkerhet om vad de närmaste åren kan komma att innebära.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade senast årsavgifterna den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 536	2 515	2 510	2 479
Resultat efter finansiella poster	277	224	141	396
Förändring av underhållsfond	468	172	114	501
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	131	393	368	238
Sparande kr / kvm	219	285	274	227
Soliditet (%)	56	55	55	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	647	647	635
Bostadshyra kr / kvm	1 230	1 228	1 217	1 196
Lokalhyra kr / kvm	1 097	1 065	945	895
Driftskostnad, kr / kvm	346	306	284	295
Energikostnad, kr / kvm	188	175	153	158
Ränta, kr / kvm	47	33	45	51
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	173	170	160
Lån, kr / kvm	6 594	6 666	6 732	6 787
Räntekänslighet (%)	11	11	11	11
Snittränta (%)	0,71	0,50	0,67	0,75

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>36 103 183</b>	<b>786 182</b>	<b>-6 792 780</b>	<b>223 582</b>
Disposition enligt föreningsstämma			223 582	-223 582
Avsättning till underhållsfond		624 000	-624 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 226	156 226	
Årets resultat				277 241
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 103 183</b>	<b>1 253 956</b>	<b>-7 036 972</b>	<b>277 241</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 569 198
Årets resultat före fondförändring	277 241
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-624 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 225
Summa över/underskott	-6 759 732

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 759 732**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 401 501	2 396 550
Övriga rörelseintäkter	3	134 055	118 882
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 535 556</b>	<b>2 515 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 501 976	-1 598 845
Övriga externa kostnader	7	-158 142	-140 363
Personalkostnader	8	-93 318	-93 833
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-341 425	-341 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 094 861</b>	<b>-2 174 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>440 695</b>	<b>340 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 554	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 008	-117 531
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 454</b>	<b>-117 384</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>277 241</b>	<b>223 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>277 241</b>	<b>223 582</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	52 719 180	53 060 605
Summa materiella anläggningstillgångar		52 719 180	53 060 605
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		52 719 180	53 060 605
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	5 325
Övriga fordringar		35 241	43 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 784	62 479
Summa kortfristiga fordringar		105 025	111 113
<b>Kassa och bank</b>	12	2 031 151	1 863 617
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 136 176	1 974 730
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 855 356	55 035 335

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 103 183	36 103 183
Underhållsfond		1 253 956	786 182
Summa bundet eget kapital		37 357 139	36 889 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 036 972	-6 792 780
Årets resultat		277 241	223 582
Summa fritt eget kapital		-6 759 731	-6 569 198
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 597 408</b>	<b>30 320 167</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	8 459 640	17 635 440
Summa långfristiga skulder		8 459 640	17 635 440
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 830 025	5 908 265
Leverantörsskulder		514 352	748 937
Depositioner		15 600	15 600
Skatteskulder		3 945	7 714
Övriga skulder		2 579	3 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	431 807	395 440
Summa kortfristiga skulder		15 798 308	7 079 728
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 855 356</b>	<b>55 035 335</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	440 695	340 966
Avskrivningar	341 425	341 425
	<b>782 120</b>	<b>682 391</b>
Erhållen ränta	1 554	147
Erlagd ränta	-165 008	-117 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>618 666</b>	<b>565 007</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	6 088	-6 273
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-203 180	383 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>421 574</b>	<b>942 088</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 773 985	17 904 000
Amortering av låneskulder	-6 028 025	-18 138 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-254 040</b>	<b>-234 280</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>167 534</b>	<b>707 808</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 863 617</b>	<b>1 155 809</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 031 151</b>	<b>1 863 617</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	40-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 148 169	2 148 168
Hyror bostäder	78 744	78 606
Hyror lokaler	163 500	158 688
Övriga objekt	11 088	11 088
<b>Summa</b>	<b>2 401 501</b>	<b>2 396 550</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	79 680	79 681
Vatten och energi	-	-1 195
Vatten	2 998	-11 891
Uppvärmning	17 257	16 548
Debiterad fastighetsskatt	22 572	22 572
Överlåtelseavgifter	7 212	3 563
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 588
Övriga intäkter	4 336	8 016
<b>Summa</b>	<b>134 055</b>	<b>118 882</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	3 789	-
Lokaler	6 172	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 678	13 669
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 780	1 431
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 518	-
VA & sanitet, installationer	14 382	4 804
Värme, installationer	8 935	-
Ventilation, installationer	16 246	27 500
El, installationer	3 814	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 056	-
Hiss	30 352	17 068
Huskropp	-	9 432
Markytor	4 875	4 750
<b>Summa</b>	<b>124 597</b>	<b>78 654</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	39 204
Armaturer, gemensamma utrymmen	76 505	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 096	39 788
Värme, installationer	-	43 789
Hiss	20 000	-
Huskropp, balkonger	-	21 975
Markytor	21 625	295 237
<b>Summa</b>	<b>156 226</b>	<b>439 993</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	81 462	78 022
Teknisk förvaltning	102 990	124 911
Fastighetsförvaltning utöver avtal	325	-
Städning	87 758	1 640
Besiktningkostnader	46 581	10 095
Bevakningskostnader	1 239	6 175
Snöröjning	5 811	6 989
Serviceavtal	25 502	16 500
Förbrukningsmaterial	7 494	14 152
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 119	-
El	161 456	109 343
Uppvärmning	398 824	409 038
Vatten och avlopp	102 858	98 942
Avfallshantering	38 288	35 723
Försäkringar	26 935	23 194
Systematiskt brandskyddsarbete	17 779	31 885
Kabel-TV	30 588	29 834
Internet	78 503	78 988
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 641	4 767
<b>Summa</b>	<b>1 221 153</b>	<b>1 080 198</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	2 730	2 653
Ekonomisk förvaltning	88 719	85 259
Övriga förvaltningskostnader	25 224	10 431
Revision	21 650	15 531
Jurist- och advokatkostnader	10 728	-
Bankkostnader	1 751	1 217
Övriga externa tjänster	-	18 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 330	5 280
Övriga externa kostnader	2 010	1 242
<b>Summa</b>	<b>158 142</b>	<b>140 363</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	73 950	71 400
<b>Summa</b>	<b>73 950</b>	<b>71 400</b>
Sociala avgifter	19 368	22 433
<b>Summa</b>	<b>93 318</b>	<b>93 833</b>



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	341 425	341 425
<b>Summa</b>	<b>341 425</b>	<b>341 425</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	35 217 966	35 217 966
-Mark	22 017 413	22 017 413
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>57 235 379</b>	<b>57 235 379</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 174 774	-3 833 349
	-4 174 774	-3 833 349
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-341 425	-341 425
	-341 425	-341 425
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 516 199</b>	<b>-4 174 774</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>52 719 180</b>	<b>53 060 605</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	30 701 767	31 043 192
Mark	22 017 413	22 017 413
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	79 000 000	75 000 000
Lokaler	2 374 000	2 258 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 374 000</b>	<b>77 258 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>36 300 000</i>	<i>32 941 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	50 201	62 479
<b>Summa</b>	<b>50 201</b>	<b>62 479</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	-	1 210
Transaktionskonto Handelsbanken	2 030 122	1 861 385
Placeringskonto SBAB	1 029	1 022
<b>Summa</b>	<b>2 031 151</b>	<b>1 863 617</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 830 025	5 908 265
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 459 640	17 635 440
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 289 665</b>	<b>23 543 705</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	23 289 665	23 543 705
<b>Summa</b>	<b>23 289 665</b>	<b>23 543 705</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,41 %	Löst	5 773 985	-	5 773 985	-
SEB	3,66 %	2023-09-28	-	5 773 985	75 000	5 698 985
SEB	0,66 %	2025-03-28	8 817 720	-	179 040	8 638 680
SEB	0,40 %	2023-03-28*	8 952 000	-	-	8 952 000
<b>Summa</b>			<b>23 543 705</b>	<b>5 773 985</b>	<b>6 028 025</b>	<b>23 289 665</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet har lagts om hos Handelsbanken

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 214	93 834
Upplupna räntekostnader	1 675	653
Förutbetalda intäkter	235 967	179 708
Upplupna revisionsarvoden	19 400	15 938
Upplupna driftskostnader	79 552	105 307
<b>Summa</b>	<b>431 808</b>	<b>395 440</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 738 000	27 738 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 738 000</b>	<b>27 738 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Holmström  
Styrelseordförande

Caroline Johansson

Judith Sampognaro

Maja Baltaeva

Sofia Hesselstrand

Tanja Pihlblad

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst and Young

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Salmo Årsredovisning 2022**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 02 2023 03:31PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 644A3A79265C0  
MAJ 02 2023 03:31PM

Deltagare



Apr 27 2023 11:08AM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 27 2023 04:37PM	Stefan Holmström granskade dokumentet:
Apr 27 2023 04:39PM	 Christer Arne Stefan Holmström signerade dokumentet
Apr 29 2023 09:41AM	Caroline Johansson granskade dokumentet:
Apr 29 2023 09:41AM	 Caroline Ellen Victoria Johansson signerade dokumentet
Apr 28 2023 09:46AM	Judith Sampognaro granskade dokumentet:
Apr 28 2023 10:18AM	 Judith E Charquero De Sampognaro signerade dokumentet
Apr 27 2023 11:51AM	Maja Baltaeva granskade dokumentet:
Apr 27 2023 11:51AM	 MAJA BALTAEVA signerade dokumentet
Apr 30 2023 12:34PM	Sofia Hesselstrand granskade dokumentet:
Apr 30 2023 12:37PM	 SOFIA HESSELSTRAND signerade dokumentet
Apr 28 2023 04:35PM	Tanja Pihlblad granskade dokumentet:
Apr 30 2023 01:39PM	 TANJA PIHLBLAD signerade dokumentet
Maj 02 2023 03:30PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 02 2023 03:31PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 02 2023 03:31PM	Dokumentet har signerats



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salmo, org.nr 769609-7356

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salmo för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Salmo för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Revisionsberättelse Brf Salmo**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 02 2023 03:32PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6448D125B395F  
MAJ 02 2023 03:32PM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 26 2023 09:22AM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2023 03:31PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 02 2023 03:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 02 2023 03:32PM	Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

