

Bostadsrättsföreningen Salmo

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Salmo

Org.nr: 769609-7356

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salmo, 769609-7356, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Tanja Pihlblad	2026
Ledamot	Agnesa Halipi	2026
Ledamot	Ebba Juhl	2026
Ledamot	Anna Käck	2026
Ledamot	Samira Kousha	2025
Ledamot	Caroline Johansson (tom 250102)	2025
Suppleant	Anders Lindh	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Sebastian Sporre och 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 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 samt 1 lägenhet och 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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Brads Spelcafé AB	115	2026-07-31
Paula Björck	34	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Sekant
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Städning	Sekant
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON.
Fjärrvärme	E.ON.
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Motum
Serviceavtal tvättmaskiner	Electrolux
Vinterrenhållning	Halkbekämparna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 360 921 kr (300 235 kr 2023) och planerat underhåll för 479 105 kr (inget 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-19 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 649 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 184 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Energioptimering	2024
Byte av rökluckor i 9A och 9B	2022
Byte av värmeväxlare 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 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Det är dags att summera året som varit från styrelsens sida. Varje år är inte sig likt för en bostadsrättsförening men det som inte bjuder på överraskningar är det fantastiska läget vi bor på här på Brogatan. Centralt med stadens gröna parker, kanalen, shopping, vackra torg och utbud av restauranger, har vi alldeles intill knuten. Malmös landmärken som Pildammsparken, Turning Torso, Ribersborgsstrand, stadsbiblioteket och flera sevärdheter nås med en promenad. Det är lätt att bli hemmablind men vi får inte ta för givet adressen vi bor på och det vackra omkring oss.

Efter några år som präglats av höga räntor och stigande inflation, stabiliserades läget och målen nåddes vilket fick centralbanker att sänka räntorna 2024. Fastighetsmarknaden började röra på sig mer och det blev enklare att både sälja och köpa. I Brf Salmo har fler lägenheter bytt ägare under 2024 jämfört med åren efter pandemin. Vi har haft glädjen att välkomna många nya grannar, vilket är väldigt roligt. Det är också många som bott här väldigt länge vilket också vittnar om både trygghet och trivsel.



2024 genomfördes en energioptimering där vi på lång sikt sparar energi och minskar kostnader genom injustering och optimering av radiatorer och tappvattensystem. Syftet har varit att få en jämnare, balanserad värme och ökad komfort i lägenheterna samt att minska förbrukning av tappvatten via strypventiler för att minska föreningens totala förbrukning. Förstudien som gjordes visade att vi låg relativt högt i förhållande till andra bostadsrättsföreningar i Malmö. Här kan även vi som enskilda medlemmar fundera på hur mycket vatten vi använder och var man kan dra ner för att bidra till lägre utgifter och ökad hållbarhet.

Funktionskontrollen som utfördes ett år efter installationen visade på ett godkänt resultat med endast få undantag, där åtgärder vidtagits. Vi undersökte även möjligheten att installera solpaneler på fastigheten men en begränsad yta på våra tak, el centraler placerade i källaren, högre priser på material och minskade bidrag för installation visade att det ekonomiskt inte lönar sig. Låt oss hoppas att den prisbilden ändrar sig framöver och att den tekniska utvecklingen går framåt.

Vi har haft två städdagar, en på våren samt en på hösten. Det har varit god uppslutning men styrelsen vill ändå se fler som deltar, inte enbart för att alla hushåll har ett ansvar att bidra till att hålla gemensamma ytor och utrymmen i gott skick, men också för den goda gemenskapens skull. Vi grillar och lär känna varandra under dessa dagar och det är en viktig del i en bostadsrättsförening. I samband med höststädningen beställdes även en container där medlemmar fick möjlighet att rensa och återvinna trasiga och gamla föremål.

Passagen som förbinder Brogatan och Södra Förstadsgatan är ett populärt stråk och många är de som stannar upp och beundrar både våra vackra gamla fastigheter från 1911 och de lummiga planteringsbäddarna och rabatterna som bjuder på både blommor och växter. Tack till Salmo trädgårdsgrupp för att ni tar er tid att vårda vår "trädgård" och att vid varje årstid välkomna med säsongens blommor.

Vi kan konstatera att det på många sätt varit ett både utmanande och lärorikt år. Utmanande på det sätt att fastigheten Laxen 27 har haft vattenläckor vilket kommer att kräva underhållsinvesteringar något tidigare än planerat, och lärorikt på det sätt att vi i styrelsen har tillsammans med leverantörer fått följa med upp på taken, in i vindar, ner i källare och allt mitt emellan. Uppdateringen av underhållsplanen som gjordes i december- vilket görs vart 5 år med en tidsomfattning på 50 år- bekräftar att vår fastighet är i "generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av taket som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador". De kommande åren kräver underhåll i form av främst takbyte på Laxen 27, där vi byter den profilerade plåten till en bandtäckt plåt under 2025, samt att stambyte tidigareläggs av varm- och kallvattenledningar till 2026 då vi haft problem med läckage under året som varit. En undersökning av avloppsstammarna görs under 2025 för att identifiera vilka åtgärder som kommer att krävas framöver och hur det isf behöver planeras tillsammans. Vi kommer löpande att hålla er medlemmar informerade och uppdaterade om det planerade arbetet, men mycket av det rent tekniska arbetet är det för tidigt att informera om.

Vi står fortsatt inför en ekonomiskt osäker framtid på grund av ett oroligt världsläge. Inför 2025 blev vi tvungna att justera årsavgiften med en 15% höjning för att balansera både de investeringar och det underhåll vi måste göra i fastigheten de kommande åren, men även för att möta ökade utgifter vad gäller driftskostnader av t ex el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Vi såg över flera olika alternativ men till slut visade alla prognoser på att det var den höjningen som krävdes.

Tillsammans med Bredablick, vår ekonomiska förvaltare, bevakar styrelsen utvecklingen och anpassar budgetarbetet allt eftersom. Vi har en framtåtlutad styrelse där vi kontinuerligt ser över avtal, identifierar kostnadsbesparingar och verkar för vår förenings och medlemmars bästa. I detta arbete har vi även haft dialoger med tidigare styrelseledamöter och den relationen är vi tacksamma för.

Med detta vill vi tacka för året som varit och ser fram emot ett nytt år tillsammans med er i Brf Salmo!



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: inga).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 57 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 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

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsbehov som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska förpliktelser i framtiden och har justerat avgiften 2025-01-01 med en 15% höjning av avgiften.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 890	2 809	2 536	2 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-416	-35	277	224
Förändring av underhållsfond	170	637	468	172
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-245	-331	131	393
Sparande, kr/kvm	350	93	222	283
Soliditet, (%)	56	56	56	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	767	737	673	673
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	87	88	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	740	711	647	647
Lokalhyra, kr/kvm	1 296	1 136	1 097	1 065
Bostadshyra, kr/kvm	1 352	1 288	1 230	1 228
Driftkostnad, kr/kvm	343	389	346	306
Energikostnad, kr/kvm	197	199	188	175
Ränta, kr/kvm	183	168	47	33
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	184	180	177	173
Skuldsättning, kr/kvm	6 456	6 535	6 594	6 666
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 870	6 954	7 017	7 094
Räntekänslighet, (%)	9	9	10	11
Snittränta, (%)	2.84	2.58	0.71	0.5

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt utfört underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 103 183	1 890 956	- 7 396 730	- 35 129
Disposition enligt föreningsstämma			-35 129	35 129
Avsättning till underhållsfond		649 000	-649 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-479 105	479 105	
Årets resultat				- 416 061
Vid årets slut	36 103 183	2 060 851	- 7 601 754	- 416 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 431 859
Årets resultat före fondändring	- 416 061
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 649 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	479 105
Summa över/underskott	- 8 017 815

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 017 815
Totalt	- 8 017 815

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 748 122

2 623 484

Övriga rörelseintäkter

3

141 996

185 732

Summa rörelseintäkter

2 890 118

2 809 216

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 049 802

-1 672 733

Övriga kostnader

5

-160 597

-175 062

Personalkostnader

6

-130 520

-84 189

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-341 424

-341 426

Summa rörelsekostnader

-2 682 343

-2 273 410

RÖRELSERESULTAT

207 775

535 806

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

22 978

23 990

Räntekostnader och liknande resultatposter

-646 814

-594 925

Summa finansiella poster

-623 836

-570 935

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-416 061

-35 129

RESULTAT FÖRE SKATT

-416 061

-35 129

ÅRETS RESULTAT

-416 061

-35 129



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	52 036 330	52 377 754
Summa materiella anläggningstillgångar		52 036 330	52 377 754
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 036 330	52 377 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 413	0
Övriga fordringar		133 089	117 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 582	46 563
Summa kortfristiga fordringar		275 084	163 919
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 666 686	1 849 295
Summa kassa och bank		1 666 686	1 849 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 941 770	2 013 214
SUMMA TILLGÅNGAR		53 978 100	54 390 968



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 103 183	36 103 183
Underhållsfond		2 060 851	1 890 956
Summa bundet eget kapital		38 164 034	37 994 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 601 754	-7 396 731
Årets resultat		-416 061	-35 129
Summa fritt eget kapital		-8 017 815	-7 431 860
SUMMA EGET KAPITAL		30 146 219	30 562 279
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	14 375 985	14 069 105
Summa långfristiga skulder		14 375 985	14 069 105
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 375 985	14 069 105
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	8 425 360	9 011 280
Förskott från kunder		15 600	15 600
Leverantörsskulder		471 003	223 760
Skatteskulder		7 283	6 605
Övriga skulder		30 483	3 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	506 167	498 493
Summa kortfristiga skulder		9 455 896	9 759 584
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 455 896	9 759 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 978 100	54 390 968



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	207 775	535 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	341 424	341 426
Summa	549 199	877 233
Erhållen ränta	22 978	23 990
Erlagd ränta	-646 814	-594 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-74 637	306 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-111 165	-60 180
Minskning av rörelseskulder	282 234	-218 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 432	27 423
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 777 000	14 575 985
Amortering av låneskulder	-9 056 040	-14 785 265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-279 040	-209 280
Årets kassaflöde	-182 608	-181 857
Likvida medel vid årets början	1 849 294	2 031 151
Likvida medel vid årets slut	1 666 686	1 849 294



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	40-100
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 457 456	2 360 738
Hyror bostäder	86 522	82 452
Hyror lokaler	193 056	169 248
Övriga objekt	11 088	11 046
Totalt årsavgifter och hyror	2 748 122	2 623 484



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vatten	5 424	5 424
Uppvärmning	16 548	16 548
Debiterad fastighetsskatt	22 836	23 100
Försäkringsersättningar	0	19 258
Överlåtelseavgifter	2 626	5 042
Övriga intäkter	14 882	36 846
Kommunikation	79 680	79 514
Totalt övriga rörelseintäkter	141 996	185 732

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 12 400 i form av vidarefakturerade kostnader.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	125 065	121 985
Uppvärmning	434 676	456 271
Vatten och avlopp	137 786	124 016
Avfallshantering	20 531	39 421
Teknisk förvaltning	185 757	194 900
Serviceavtal	33 221	11 306
Besiktningsskostnader	6 685	4 629
Systematiskt brandskyddsarbete	858	134 967
Snöröjning	19 616	16 994
Bevakningskostnader	1 626	1 520
Övriga utgifter för köpta tjänster	150	2 188
Bredband	69 608	107 711
Kabel-TV	35 372	33 468
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 749	6 408
Försäkringar	36 512	31 820
Förbrukningsmaterial	9 886	3 379
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 680	84 122
	1 209 777	1 375 102
Reparationer		
Huskropp	11 288	34 121
Hiss	48 025	22 304
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	293
Bostäder	299	0
Markytor	23 841	30 536
Klottersanering	286	2 340
Vattenskador	176 449	163 419
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 407	2 398
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 452	9 674
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 878	16 095
VA & sanitet, installationer	7 044	9 607
Värme, installationer	500	1 113
Ventilation, installationer	73 901	8 336
El, installationer	551	0
	360 921	300 235
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	54 758	0
Värme, installationer	0	-2 605
VA & sanitet, installationer	424 347	0
	479 105	-2 605
Totalt fastighetskostnader	2 049 802	1 672 733



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	10 820
Förvaltningskostnader	103 585	109 841
Revision	27 032	25 774
Tele och post	2 225	2 706
Jurist- och advokatkostnader	10 511	20 132
Kontorsmateriel och trycksaker	170	0
Bankkostnader	1 226	1 550
IT-tjänster	1 835	0
Övriga externa kostnader	14 013	800
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	3 439
Totalt övriga kostnader	160 597	175 062

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	99 077	68 249
Sociala kostnader	28 205	15 940
Utbildning	3 238	0
	130 520	84 189
Totalt personalkostnader	130 520	84 189

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	341 424	341 426
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	341 424	341 426



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	35 217 966	35 217 966
Mark	22 017 413	22 017 413
Utgående anskaffningsvärden	57 235 379	57 235 379
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 857 625	- 4 516 199
Årets avskrivning på byggnader	- 341 424	- 341 426
Utgående avskrivningar	-5 199 049	-4 857 625
Utgående redovisat värde	52 036 330	52 377 754
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 018 917	30 360 341
Mark	22 017 413	22 017 413
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 300 000	36 300 000
Taxeringsvärde mark	45 074 000	45 074 000
	81 374 000	81 374 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	2 374 000	2 374 000
	81 374 000	81 374 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 738 000	27 738 000
Summa:	27 738 000	27 738 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	139 582	46 563
Summa	139 582	46 563
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 665 596	1 848 237
Placeringskonto SBAB	1 090	1 057
Summa	1 666 686	1 849 294
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 425 360	9 011 280
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 375 985	14 069 105
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	22 801 345	23 080 385



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,70 %	8 777 000	0
Stadshypotek	Löst	4,53 %	0	8 877 000
Stadshypotek	2026-09-30	4,54 %	5 698 985	5 698 985
SEB	2025-03-28	0,66 %	8 325 360	8 504 400
Summa skulder till kreditinstitut			22 801 345	23 080 385
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 425 360	-9 011 280
			14 375 985	14 069 105

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	112 955	86 244
Upplupna räntekostnader	15 844	17 695
Förutbetalda intäkter	217 176	227 766
Upplupna revisionsarvoden	26 000	23 300
Upplupna kostnader	134 192	143 487
Summa	506 167	498 492



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tanja Pihlblad
Ordförande

Agnesa Halipi
Ledamot

Ebba Juhl
Ledamot

Anna Käck
Ledamot

Samira Kousha
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 21:32

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 12.05.2025 16:12

DOCUMENT ID:

rkx3C-KJbxe

ENVELOPE ID:

Bk20-K1ble-rkx3C-KJbxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Salmo.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EBBA ELISABETH JUHL	Signed	12.05.2025 16:23	eID	
	Authenticated	12.05.2025 16:16	Low	
TANJA SOFIE ANNETTE PIHLBLAD	Signed	12.05.2025 16:26	eID	
	Authenticated	12.05.2025 16:16	Low	
Samira Kousha	Signed	12.05.2025 16:55	eID	
	Authenticated	12.05.2025 16:54	Low	
Ingrid Anna Pernilla Käck	Signed	13.05.2025 07:06	eID	
	Authenticated	13.05.2025 07:05	Low	
AGNESA HALIPI	Signed	13.05.2025 18:05	eID	
	Authenticated	12.05.2025 20:55	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	13.05.2025 21:32	eID	
	Authenticated	13.05.2025 21:26	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 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 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 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 revisionssed 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. Risker 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.

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 2024 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 trygghetssätt.

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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



24 Revisionsberättelse.pdf

(112893 byte)

SHA-512: 204322c06a25f60d43bd7f8e7333ace25992b
640cc9b9ef1e7651f978ca4039bfa24e367b1525414fcc
5dbe0bb029e94dbd5181fa7c3eb74bee96fc5539ec5ce

Underskrifter

2025-05-13 21:33:18 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e6f8a2be13786ec5626a8ea75c267e4c6140b1bf24f9fae16a3923541a3b9e979762f9e951494f655ab132e46175f2e833b2adcf0b48a95b3281c2c48f7b3b58



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

