

Bostadsrättsföreningen Salmo

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Salmo

Org.nr: 769609-7356

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salmo, 769609-7356, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Tanja Pihlblad	2026
Ledamot	Ebba Juhl	2026
Ledamot	Anna Käck	2026
Ledamot	Samira Kousha	2027
Ledamot	Simon Malmberg	2026
Ledamot	Erik Schyllert	2027
Suppleant	Anders Lindh	2026

val t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Agnesa Halipi och Stefan Holmström.

Firmateckning

Firman 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 förvaltning 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 254 749 kr (360 921 kr 2024) och planerat underhåll för 231 902 kr (479 105 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 274 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 78 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 844 000 kr, detta motsvarar 239 kr/kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Spolning av stammar	2025
Montering av barnvagnsramp	2025
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

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året tagit upp ett lån om 5 000 000k kr för att finansiera ett takbyte på Laxen 27 samt omfogning av gavel och åtgärdande av sprickor i samma fastighet. Arbetet inleddes i augusti 2025 och fick under arbetets gång ett slutdatum våren 2026.

Föreningen har under året bytt från K2 regelverket till K3 regelverket.



Styrelsens ord

Bästa medlemmar i Brf Salmo,

Varmt välkomna till årets föreningsstämma och en summering från styrelsen. Ett år där vi investerat rejält i Brf Salmo och även planerat för nya investeringar. När vi då stänger det gångna året kan vi konstatera att vi fortsätter navigera i tider av ovisshet. Med fortsatt oro i omvärlden blir ekonomin påverkad vilket såklart berör även vår lilla bostadsrättsförening mitt i Malmö. Vårt mål är att fortsatt jobba för att bibehålla en stabil och hållbar ekonomi för föreningen, trots att det stormar globalt.

Ekonomisk stabilitet i en utmanande tid

För att möta utmaningarna arbetar vi tätt tillsammans med vår förvaltare Bredablick. Genom noggrann budgetuppföljning och ansvarsfulla beslut har vi lyckats behålla en stabil kurs. Vi följer vår långsiktiga underhållsplan, men är samtidigt beredda att justera och prioritera för att säkra trygghet i våra ekonomiska vägval och hålla kostnader nere.

Värdeskapande investeringar och underhåll

Under året har vi genomfört ett stort och viktigt projekt i det omfattande takbytet på Laxen 27. Trots ett par månaders försening- som vi inte kunde påverka- är vi mycket nöjda med resultatet. Takbytet är ett hantverk som gett ett lyft både estetiskt och byggtekniskt, och vi har numera samma bandtäckt plåttak på båda fastigheter. I samband med takbytet utfördes även omfogning av gavlar, installation av tre nya frontespisar (takkupor) samt en fasadrenovering av väggen ut mot Brogatan. Dessa investeringar förbättrar inte bara fastighetens skick och sänker framtida underhållskostnader, utan stärker marknadsvärdet och höjer trivseln för oss alla.

En attraktiv adress i hjärtat av Malmö

Intresset av att bo på Brogatan har ökat något och vi ser tydliga tendenser på att vi är en mycket attraktiv bostadsrättsförening. Försäljningarna har ökat och lägenheterna säljs betydligt snabbare. Vårt unika läge centralt i stan med närhet till kollektivtrafik, kultur, ett rikt restaurangutbud, idrott i världsklass och "stadens gröna parker" är något många drömmer om. Vi är en del av ett anrikt byggnadsarv i Malmö – ett arv vi ska förvalta och värna med stolthet. Med ett relativt högt tryck från mäklare har vi sett över våra rutiner för att effektivisera mäklarförfrågningar och minska arbetsbelastningen på styrelsen.

Gemenskap, trygghet och ansvar

Våra två städdagar hade bra uppslutning, vilket inte bara skapar ordning utan är ett ypperligt tillfälle att lära känna sina grannar. En stark sammanhållning gör vår förening till mer än bara en samling bostäder; det ger gemenskap, trygghet och man tar ansvar.

För att behålla denna trygghet vill vi påminna om vikten av att läsa igenom våra stadgar och trivselregler. Detta är särskilt viktigt vid renoveringar – stäm alltid av med styrelsen i god tid för att säkerställa att allt görs enligt gällande regelverk. Följ de trivselregler vi har och ställ gärna upp och hjälp varandra om möjlighet finns. Vi har en mailadress för att kontakta styrelsen: Brfsalmo@gmail.com och en Facebooksida där vi håller kontakt med alla medlemmar.

Tack för ett fint år

Vi vill härmed tacka alla medlemmar för det gångna året, den goda dialogen och det engagemang ni visar. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Brf Salmo med fokus på god ekonomi, hållbarhet, trygghet och välmående!

Varma hälsningar,

Styrelsen för Brf Salmo



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 54 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 2026-01-01 med en 4% höjning av avgiften.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 273	2 890	2 809	2 536
Resultat efter finansiella poster, tkr	-537	-416	-35	277
Förändring av underhållsfond	42	170	637	468
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-580	-245	-331	131
Sparande, kr/kvm	142	350	93	222
Soliditet, (%)	50	56	56	56
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	878	767	737	673
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	88	87	88
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	851	740	711	647
Lokalhyra, kr/kvm	1 316	1 296	1 136	1 097
Bostadshyra, kr/kvm	1 416	1 352	1 288	1 230
Driftkostnad, kr/kvm	385	343	389	346
Energikostnad, kr/kvm	211	197	199	188
Ränta, kr/kvm	233	183	168	47
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	78	184	180	177
Skuldsättning, kr/kvm	7 808	6 456	6 535	6 594
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 309	6 870	6 954	7 017
Räntekänslighet, (%)	9	9	9	10
Snittränta, (%)	2.98	2.84	2.58	0.71

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 103 183	2 060 851	- 7 601 754	- 416 061
Disposition enligt föreningsstämma			-416 061	416 061
Avsättning till underhållsfond		274 000	-274 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-231 902	231 902	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 537 464
Vid årets slut	36 103 183	2 102 949	- 8 059 913	- 537 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 017 816
Årets resultat före fondförändring	- 537 464
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 274 000
lanspråktagande av underhållsfond	231 902
Summa över/underskott	- 8 597 378

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 8 597 378
Totalt	- 8 597 378

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	3 123 911	2 748 122
Övriga rörelseintäkter	3	148 870	141 996
Summa rörelseintäkter		3 272 781	2 890 118
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-254 749	-360 921
Planerat underhåll	5	-231 902	-479 105
Driftskostnader	6	-1 361 291	-1 209 777
Övriga kostnader	7	-233 711	-160 597
Personalkostnader	8	-115 823	-130 520
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-806 604	-341 424
Summa rörelsekostnader		-3 004 080	-2 682 344
RÖRELSERESULTAT		268 701	207 774
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 627	22 978
Räntekostnader		-821 792	-646 813
Summa finansiella poster		-806 165	-623 835
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-537 464	-416 061
RESULTAT FÖRE SKATT		-537 464	-416 061
ÅRETS RESULTAT		-537 464	-416 061



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	51 229 726	52 036 330
Pågående nyanläggningar	10	2 897 767	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 127 493	52 036 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 127 493	52 036 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		75 414	133 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	144 870	139 582
Kundfordringar		0	2 413
Summa kortfristiga fordringar		220 284	275 084
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	4 853 276	1 666 686
Summa kassa och bank		4 853 276	1 666 686
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 073 560	1 941 770
SUMMA TILLGÅNGAR		59 201 053	53 978 100



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 103 183	36 103 183
Underhållsfond		2 102 949	2 060 851
Summa bundet eget kapital		38 206 132	38 164 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 059 914	-7 601 754
Årets resultat		-537 464	-416 061
Summa fritt eget kapital		-8 597 378	-8 017 815
SUMMA EGET KAPITAL		29 608 754	30 146 219
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	13 017 100	14 375 985
Summa långfristiga skulder		13 017 100	14 375 985
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 017 100	14 375 985
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	14 559 985	8 425 360
Förskott från kunder		15 600	15 600
Leverantörsskulder		1 410 125	471 003
Skatteskulder		7 378	7 283
Övriga skulder		3 727	30 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	578 384	506 167
Summa kortfristiga skulder		16 575 199	9 455 896
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 575 199	9 455 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 201 053	53 978 100



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	268 700	207 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	806 604	341 424
Summa	1 075 304	549 199
Erhållen ränta	15 627	22 978
Erlagd ränta	-821 792	-646 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 140	-74 636
Förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	54 800	-111 165
Minskning av rörelseskulder	984 677	282 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 308 617	96 433
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Takbyte	-2 897 767	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 897 767	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	13 280 600	8 777 000
Amortering av låneskulder	-8 504 860	-9 056 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 775 740	-279 040
Årets kassaflöde	3 186 590	-182 607
Likvida medel vid årets början	1 666 686	1 849 294
Likvida medel vid årets slut	4 853 275	1 666 686



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentliga. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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	20-100
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 826 119	2 457 456
Hyror bostäder	90 600	86 522
Hyror lokaler	196 104	193 056
Övriga objekt	11 088	11 088
Totalt årsavgifter och hyror	3 123 911	2 748 122

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 826	0
Vatten	5 424	5 424
Uppvärmning	16 548	16 548
Debiterad fastighetsskatt	22 836	22 836
Överlåtelseavgifter	8 635	2 626
Övriga intäkter	12 921	14 882
Kommunikation	79 680	79 680
Totalt övriga rörelseintäkter	148 870	141 996

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

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	254 749	360 921
Totalt reparationer	254 749	360 921

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	0	54 758
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 553	0
VA & sanitet, installationer	222 349	424 347
Totalt planerat underhåll	231 902	479 105

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	134 534	125 065
Uppvärmning	471 383	434 676
Vatten och avlopp	137 697	137 786
Avfallshantering	23 826	20 531
Teknisk förvaltning	191 344	185 757
Serviceavtal	34 115	33 221
Besiktningkostnader	7 755	6 685
Systematiskt brandskyddsarbete	21 623	858
Snöröjning	30 837	19 616
Bevakningskostnader	1 625	1 626
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	150
Bredband	94 466	69 608
Kabel-TV	40 914	35 372
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 415	6 749
Försäkringar	63 125	36 512
Förbrukningsmaterial	13 449	9 886
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 182	85 680
Totalt driftskostnader	1 361 291	1 209 777



Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 410	0
Förvaltningskostnader	130 580	103 585
Revision	27 075	27 032
Tele och post	3 973	2 225
Jurist- och advokatkostnader	0	10 511
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 592	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	170
Bankkostnader	1 117	1 226
Stämpelskatt	1 750	0
IT-tjänster	0	1 835
Övriga externa tjänster	51 244	0
Övriga externa kostnader	8 970	14 013
Totalt övriga kostnader	233 711	160 597

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	27 631	28 205
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	3 238
Styrelsearvode	88 192	99 077
Totalt personalkostnader	115 823	130 520

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	806 604	341 424
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	806 604	341 424

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	35 217 966	35 217 966
Mark	22 017 413	22 017 413
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 897 767	0
Utgående anskaffningsvärden	60 133 146	57 235 379
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 199 049	- 4 857 625
Årets avskrivning på byggnader	- 806 604	- 341 424
Utgående avskrivningar	-6 005 653	-5 199 049
Utgående redovisat värde	54 127 493	52 036 330
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 212 313	30 018 917
Mark	22 017 413	22 017 413
Pågående nyanläggningar	2 897 767	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	43 265 000	36 300 000
Taxeringsvärde mark	40 002 000	45 074 000
	83 267 000	81 374 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	81 000 000	79 000 000
Lokaler	2 267 000	2 374 000
	83 267 000	81 374 000



	2025-12-31	2024-12-31
Not 11. Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 738 000	27 738 000
Summa:	27 738 000	27 738 000
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	144 870	139 582
Summa	144 870	139 582
Not 13. Kassa och bank		
Transaktionskonto Handelsbanken	4 852 186	1 665 596
Placeringskonto SBAB	1 090	1 090
Summa	4 853 276	1 666 686
Not 14. Förfall fastighetslån		
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 559 985	8 425 360
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 017 100	14 375 985
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	27 577 085	22 801 345

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	3,70 %	8 677 000	8 777 000
SBAB	2028-03-24	3,09 %	8 213 600	0
Handelsbanken	2026-09-30	4,54 %	5 698 985	5 698 985
SEB	Löst		0	8 325 360
SBAB	2027-09-24	2,56 %	4 987 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			27 577 085	22 801 345
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 559 985	-8 425 360
			13 017 100	14 375 985

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

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	115 912	112 955
Upplupna räntekostnader	47 263	15 844
Förutbetalda intäkter	234 017	217 176
Upplupna revisionsarvoden	27 200	26 000
Upplupna kostnader	153 992	134 192
Summa	578 384	506 167



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Tanja Pihlblad
Ordförande

Ebba Juhl
Ledamot

Anna Käck
Ledamot

Samira Kousha
Ledamot

Simon Malmberg
Ledamot

Erik Schyllert
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 12:22

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 05.05.2026 09:18

DOCUMENT ID:

B1_3YGw0Zg

ENVELOPE ID:

S1PnKMv0ZI-B1_3YGw0Zg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Salmo.pdf
18 pages

SHA-512:

846aebabd233e53bc42ced2ce0844fea93ec9a0e139814
22a85b9e9da138825a79aed72a6300b97258ce7a49a0d
348c4ea1ec6fb2c57d4f57163f3c0735f02a7

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Ingrid Anna Pernilla Käck	 Signed	05.05.2026 09:25	eID	
	Authenticated	05.05.2026 09:23	Low	
Samira Kousha	 Signed	05.05.2026 13:08	eID	
	Authenticated	05.05.2026 13:07	Low	
TANJA PIHLBLAD	 Signed	05.05.2026 22:22	eID	
	Authenticated	05.05.2026 16:00	Low	
EBBA ELISABETH JUHL	 Signed	06.05.2026 16:01	eID	
	Authenticated	06.05.2026 16:01	Low	
ERIK JOHAN OLOF SCHYLL ERT	 Signed	07.05.2026 10:23	eID	
	Authenticated	07.05.2026 10:23	Low	
SIMON ROBERT MALMBERG	 Signed	07.05.2026 10:34	eID	
	Authenticated	07.05.2026 10:33	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	07.05.2026 12:22	eID	
	Authenticated	07.05.2026 11:33	Low	

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

Attachments

No attachments 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

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



Shape the future
with confidence

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 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2025 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 revisionsssed 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 trygghande 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



25 Revisionsberättelse Brf Salmo.pdf

(109722 byte)
SHA-512: 8d1e3ee3ee5700ce97f88dfe524f1c6a8c6807
ac57a165816f16bc3969cb351e191f07d8f04b1097e403
b27957af4f5cf0b7af1aee88563a9efc1ff74a9757a4c

Underskrifter

2026-05-07 12:21:56 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

548fc50f379e0a06346d9cb86024a202bc3860ed34b408761019beeb22f21ce4fb973a49c5831a80abd464cf6231c446f920f23953b02d217c3c6096005beeab



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

