

# Brf Salmo

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Salmo**  
769609-7356  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**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 2023.

## 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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Holmström	Ordförande	2024
Caroline Johansson	Ledamot	2024
Maja Baltaeva	Ledamot	2024
Sofia Hesselstrand	Ledamot	2024
Tanja Pihlblad	Ledamot	2024
Samira Kousha	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

David Ekerot	Suppleant	2024
Anders Lindh	Suppleant	2025

#### 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	2026-07-31
Paula Björck	34 kvm	2026-09-30

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

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 300 235 kr och inget planerat underhåll. 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.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 637 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 180 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
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 23 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Välkommen till Brf Salmo och vår verksamhetsberättelse för 2023.

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 har tidigare lyckats ganska snabbt. Men inflationskrisen med följande räntehöjningar har påverkat för både medlemmarna och föreningen. Kraftiga ökningar av kostnaderna för räntor, el och värme tvingade föreningen till en stor avgiftshöjning inför 2023 (10%). Läget verkar ha stabiliserats, så avgiftshöjningen inför 2024 blev måttlig (4%).

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.

En box för insamling av pantburkar o. dy. har placerats i soprummet. En del av intäkterna gick till Musikhjälpen. I övrigt sätts intäkterna in på föreningens konto för att användas för trivselåtgärder.

Några av hissarna, framför allt den i 11A, har stannat alltför ofta.

Tack vare vår ekonomiska förvaltning har vi god kontroll på vår ekonomi. Den nuvarande ekonomiska krisen i samhället drabbar naturligtvis även oss, men vi har hittills klarat oss bra. Även om läget tycks ha stabiliserats, råder fortfarande en stor osäkerhet om vad de närmaste åren kan komma att innebära.

Inget speciellt underhåll förutom nödvändiga reparationer har utförts under 2023.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: inga (antal andrahandsuthyrningar 22-12-31: inga)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 55 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 57 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 2024 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	2 809	2 536	2 515	2 510
Resultat efter finansiella poster	-35	277	224	141
Förändring av underhållsfond	637	468	172	114
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-331	131	393	368
Sparande, kr / kvm	93	222	283	294
Soliditet (%)	56	56	55	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	737	673	673	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	88	89	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	711	647	647	647
Bostadshyra, kr / kvm	1 288	1 230	1 228	1 217
Lokalhyra, kr / kvm	1 136	1 097	1 065	945
Driftskostnad, kr / kvm	389	346	306	284
Energikostnad, kr / kvm	199	188	175	153
Ränta, kr / kvm	168	47	33	45
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	180	177	173	170
Lån, kr / kvm	6 535	6 594	6 666	6 732
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 954	7 017	7 094	7 164
Räntekänslighet (%)	9	10	11	-
Snittränta (%)	2,58	0,71	0,50	0,67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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 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.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



**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>1 253 956</b>	<b>-7 036 972</b>	<b>277 241</b>
Disposition enligt föreningsstämma			277 241	-277 241
Avsättning till underhållsfond		637 000	-637 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-	-	
Årets resultat				-35 129
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 103 183</b>	<b>1 890 956</b>	<b>-7 396 731</b>	<b>-35 129</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 759 731
Årets resultat före fondförändring	-35 129
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-637 000
Summa över/underskott	-7 431 860

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-7 431 860</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 623 484	2 401 501
Övriga rörelseintäkter	3	185 732	134 055
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 809 216</b>	<b>2 535 556</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 672 733	-1 501 976
Övriga kostnader	7	-175 062	-158 142
Personalkostnader	8	-84 189	-93 318
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-341 426	-341 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 273 410</b>	<b>-2 094 861</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>535 806</b>	<b>440 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 990	1 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 925	-165 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-570 935</b>	<b>-163 454</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 129</b>	<b>277 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 129</b>	<b>277 241</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	52 377 754	52 719 180
Summa materiella anläggningstillgångar		52 377 754	52 719 180
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		52 377 754	52 719 180
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		117 356	35 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 564	69 784
Summa kortfristiga fordringar		163 920	105 025
<b>Kassa och bank</b>	12	1 849 294	2 031 151
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 013 214	2 136 176
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 390 968	54 855 356

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		1 890 956	1 253 956
Summa bundet eget kapital		37 994 139	37 357 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 396 731	-7 036 972
Årets resultat		-35 129	277 241
Summa fritt eget kapital		-7 431 860	-6 759 731
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 562 279</b>	<b>30 597 408</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	14 069 105	8 459 640
Summa långfristiga skulder		14 069 105	8 459 640
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 011 280	14 830 025
Leverantörsskulder		223 760	514 352
Depositioner		15 600	15 600
Skatteskulder		6 605	3 945
Övriga skulder		3 847	2 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	498 492	431 807
Summa kortfristiga skulder		9 759 584	15 798 308
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 390 968</b>	<b>54 855 356</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	535 806	440 695
Avskrivningar	341 427	341 425
	<b>877 233</b>	<b>782 120</b>
Erhållen ränta	23 990	1 554
Erlagd ränta	-594 926	-165 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>306 297</b>	<b>618 666</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-60 180	6 088
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-218 694	-203 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 423</b>	<b>421 574</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 575 985	5 773 985
Amortering av låneskulder	-14 785 265	-6 028 025
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-209 280</b>	<b>-254 040</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-181 857</b>	<b>167 534</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 031 151</b>	<b>1 863 617</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 849 294</b>	<b>2 031 151</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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 360 738	2 148 169
Hyror bostäder	82 452	78 744
Hyror lokaler	169 248	163 500
Övriga objekt	11 046	11 088
<b>Summa</b>	<b>2 623 484</b>	<b>2 401 501</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
TV och bredband	79 514	79 680
Vatten	5 424	2 998
Uppvärmning	16 548	17 257
Debiterad fastighetsskatt	23 100	22 572
Överlåtelseavgifter	5 042	7 212
Övriga intäkter	36 846	4 336
Försäkringsersättningar	19 258	-
<b>Summa</b>	<b>185 732</b>	<b>134 055</b>

I posten övriga intäkter ingår 33 tkr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	3 789
Lokaler	-	6 172
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 398	1 678
Armaturer, gemensamma utrymmen	293	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 674	30 780
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 095	1 518
VA & sanitet, installationer	9 607	14 382
Värme, installationer	1 113	8 935
Ventilation, installationer	8 336	16 246
El, installationer	-	3 814
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 056
Hiss	22 304	30 352
Huskropp	34 121	-
Markytor	30 536	4 875
Vattenskador	163 419	-
Klottersanering	2 339	-
<b>Summa</b>	<b>300 235</b>	<b>124 597</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	76 505
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	38 096
Värme, installationer	-2 605	-
Hiss	-	20 000
Markytor	-	21 625
<b>Summa</b>	<b>-2 605</b>	<b>156 226</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	84 122	81 462
Teknisk förvaltning	96 568	102 990
Fastighetsförvaltning utöver avtal	14 667	325
Städning	83 665	87 758
Besiktningkostnader	4 629	46 581
Bevakningskostnader	1 520	1 239
Snöröjning	16 994	5 811
Serviceavtal	11 306	25 502
Förbrukningsmaterial	3 379	7 494
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 188	1 119
El	121 985	161 456
Uppvärmning	456 271	398 824
Vatten och avlopp	124 016	102 858
Avfallshantering	39 421	38 288
Försäkringar	31 820	26 935
Systematiskt brandskyddsarbete	134 967	17 779
Kabel-TV	33 468	30 588
Internet	107 711	78 503
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 406	5 641
<b>Summa</b>	<b>1 375 103</b>	<b>1 221 153</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 438	-
Tele och post	2 706	2 730
Ekonomisk förvaltning	90 056	88 719
Övriga förvaltningskostnader	19 785	25 224
Revision	25 774	21 650
Jurist- och advokatkostnader	20 132	10 728
Bankkostnader	1 550	1 751
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 820	5 330
Övriga externa kostnader	801	2 010
<b>Summa</b>	<b>175 062</b>	<b>158 142</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodet, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvodet	68 249	73 950
<b>Summa</b>	<b>68 249</b>	<b>73 950</b>
Sociala avgifter	15 940	19 368
<b>Summa</b>	<b>84 189</b>	<b>93 318</b>



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	341 426	341 425
<b>Summa</b>	<b>341 426</b>	<b>341 425</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	35 217 966	35 217 966
-Mark	22 017 413	22 017 413
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>57 235 379</b>	<b>57 235 379</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 516 199	-4 174 774
	-4 516 199	-4 174 774
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-341 426	-341 425
	-341 426	-341 425
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 857 625</b>	<b>-4 516 199</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 377 754</b>	<b>52 719 180</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 360 341	30 701 767
Mark	22 017 413	22 017 413
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	2 374 000	2 374 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 374 000</b>	<b>81 374 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>36 300 000</i>	<i>36 300 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	46 564	50 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 584
<b>Summa</b>	<b>46 564</b>	<b>69 784</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 848 237	2 030 122
Placeringskonto SBAB	1 057	1 029
<b>Summa</b>	<b>1 849 294</b>	<b>2 031 151</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 011 280	14 830 025
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 069 105	8 459 640
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 080 385</b>	<b>23 289 665</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	23 080 385	23 289 665
<b>Summa</b>	<b>23 080 385</b>	<b>23 289 665</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,66 %	Löst	5 698 985	-	5 698 985	-
SEB	0,66 %	2025-03-28	8 638 680	-	134 280	8 504 400
SEB	0,40 %	Löst	8 952 000	-	8 952 000	-
Stadshypotek	4,53 %	2024-03-28*		8 877 000	-	8 877 000
Stadshypotek	4,54 %	2026-09-30		5 698 985	-	5 698 985
<b>Summa</b>			<b>23 289 665</b>	<b>14 575 985</b>	<b>14 785 265</b>	<b>23 080 385</b>

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum, ränta följer STIBOR 3M.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	86 244	95 214
Upplupna räntekostnader	17 695	1 675
Förutbetalda intäkter	227 766	235 967
Upplupna revisionsarvoden	23 300	19 400
Upplupna driftskostnader	143 487	79 552
<b>Summa</b>	<b>498 492</b>	<b>431 808</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<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

Maja Baltaeva

Sofia Hesselstrand

Tanja Pihlblad

Samira Kousha

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 Brf Salmo**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 06:19PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**


DOKUMENTNUMMER:

663F1E11A193A

MAJ 14 2024 06:19PM

Deltagare



Maj 11 2024 09:34AM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Maj 11 2024 07:13PM	Stefan Holmström granskade dokumentet:
Maj 12 2024 09:10AM	 Christer Arne Stefan Holmström signerade dokumentet
Maj 14 2024 03:38PM	Caroline Johansson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 03:39PM	 Caroline Ellen Victoria Johansson signerade dokumentet
Maj 11 2024 04:38PM	Maja Baltaeva granskade dokumentet:
Maj 11 2024 04:39PM	 MAJA BALTAEVA signerade dokumentet
Maj 12 2024 12:36PM	Sofia Hesselstrand granskade dokumentet:
Maj 12 2024 12:38PM	 SOFIA HESSELSTRAND signerade dokumentet
Maj 12 2024 01:33PM	Tanja Pihlblad granskade dokumentet:
Maj 12 2024 01:34PM	 TANJA PIHLBLAD signerade dokumentet
Maj 11 2024 03:30PM	Samira Kousha granskade dokumentet:
Maj 11 2024 03:32PM	 SAMIRA KOUSHA signerade dokumentet
Maj 14 2024 06:15PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 06:19PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 06:19PM	Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salmo för år 2023.

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 2023 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 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 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.



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 Brf Salmo för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 betryggande 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 revisions sed 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 revisions sed 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

**23 Revisionsberättelse Brf Salmo**


Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 06:19PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
663F20C36A240  
MAJ 14 2024 06:19PM

## Deltagare

## Registrerade händelser

Maj 11 2024 09:43AM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2024 06:16PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 06:19PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 06:19PM	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



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

