

# Brf Salmo

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Salmo**  
769609-7356  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

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

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Peter Löf	Ordförande	2023
Filip Brynell	Ledamot	2022
Jessica Karlsson	Ledamot	2022
Judith Sampognaro	Ledamot	2023
Nasrin Bigdelou	Ledamot	2022

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Gio Fornell  
Emelie Zigon

#### 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
Organic Kitchen AB	115 kvm	2023-03-31
Paula Björck	34 kvm	2023-09-30

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-15

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Seniorkraftiskaraborg t.o.m 211030	Fastighetsskötsel
Sekant fr.o.m 211101	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Primo Hiss	Serviceavtal hissar
Presto	Översyn av brandutrustning
Sustend	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 654 kr och planerat underhåll för 439 993 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 612 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
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 31 Maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Styrelsens ord**

Välkommen till Brf Salmo och verksamhetsberättelse för 2021.

Brf Salmo är som tidigare konstaterat en mycket omtyckt förening. Vi märker det på flera sätt, medlemmar stannar hos oss länge och de som väljer att sälja får detta gjort relativt snabbt. Brogatans centrala läge med närhet till både Triangeln och gågatan gör oss till en stark adress i Malmö. Våra städdagar har bra uppslutning och har flera funktioner än att bara se till att det blir fint hos oss. Vi kommer närmare varandra som grannar och får ett ansikte på de som faktiskt bor i våra hus, vi brukar även avsluta med fika på innergården. Men ingen förening är bättre än sina medlemmar, och styrelsen är tacksam för all delaktighet och välvilja som visas.

Vi har som ni säkert redan upptäckt fått en ny hyresgäst i våran lilla källarlokal till höger om 11A, Mosters Praliner som drivs av Paula Björk så gå gärna förbi och handla något.

Vi har under året haft några oplanerade utlägg då vi hade fuktgenomslag in i Raw Kitchens lokaler, vilket innebar ny dränering och tätning av vägg ut mot Brogatan. Vi hade även stöld av våra fina stuprör i koppar, bytt en fläkt på taket på 11A och så har hissarna strular i emellanåt så försök tänka på att vara försiktiga med dörrarna.

Tack vare vår ekonomiska förvaltning har vi god kontroll på vår ekonomi som bygger på en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt och som uppdateras och justeras årligen. Detta tillsammans med det arbete som tidigare styrelse och kassör utfört gällande våra lån och räntor så håller vi en rimlig kostnad för vårt boende.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 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

Föreningen förändrade senast årsavgifterna den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	2 515	2 510	2 479	2 449
Resultat efter finansiella poster	224	141	396	-1 606
Förändring av underhållsfond	172	114	501	-12
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	393	368	238	-1 249
Soliditet %	55	55	55	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	647	635	619
Bostadshyra kr / kvm	1 228	1 217	1 196	1 181
Lokalhyra kr / kvm	1 065	945	895	876
Driftskostnad, kr / kvm	306	284	295	305
Ränta, kr / kvm	33	45	51	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	173	170	160	157
Lån, kr / kvm	6 666	6 732	6 787	6 921
Snittränta (%)	0,50	0,67	0,75	0,63

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

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



## 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>614 174</b>	<b>-6 761 352</b>	<b>140 580</b>
Disposition enligt föreningsstämma			140 580	-140 580
Avsättning till underhållsfond		612 000	-612 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-439 992	439 992	
Årets resultat				223 582
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 103 183</b>	<b>786 182</b>	<b>-6 792 780</b>	<b>223 582</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 620 772
Årets resultat före fondförändring	223 582
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-612 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	439 992
Summa över/underskott	-6 569 198

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 569 198**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 396 550	2 367 642
Övriga rörelseintäkter	3	118 882	142 489
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 515 432</b>	<b>2 510 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 598 845	-1 561 000
Övriga externa kostnader	7	-140 363	-214 018
Personalkostnader	8	-93 833	-93 242
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-341 425	-341 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 174 466</b>	<b>-2 209 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>340 966</b>	<b>300 446</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 531	-159 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 384</b>	<b>-159 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>223 582</b>	<b>140 580</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>223 582</b>	<b>140 580</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	53 060 605	53 402 030
Summa materiella anläggningstillgångar		53 060 605	53 402 030
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 060 605</b>	<b>53 402 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 325	-
Övriga fordringar		43 309	46 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 479	58 464
Summa kortfristiga fordringar		111 113	104 840
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>1 863 617</b>	<b>1 155 809</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 974 730</b>	<b>1 260 649</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 035 335</b>	<b>54 662 679</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		786 182	614 174
Summa bundet eget kapital		36 889 365	36 717 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 792 780	-6 761 352
Årets resultat		223 582	140 580
Summa fritt eget kapital		-6 569 198	-6 620 772
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 320 167</b>	<b>30 096 585</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	17 635 440	5 773 985
Summa långfristiga skulder		17 635 440	5 773 985
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 908 265	18 004 000
Leverantörsskulder		748 937	449 119
Depositioner		15 600	15 600
Skatteskulder		7 714	15 308
Övriga skulder		3 772	3 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 440	304 584
Summa kortfristiga skulder		7 079 728	18 792 109
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 035 335</b>	<b>54 662 679</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	340 966	300 446
Avskrivningar	341 425	341 425
	<b>682 391</b>	<b>641 871</b>
Erhållen ränta	147	73
Erlagd ränta	-117 531	-159 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>565 007</b>	<b>482 005</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 273	10 780
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	383 354	297 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>942 088</b>	<b>790 195</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 904 000	17 904 000
Amortering av låneskulder	-18 138 280	-18 097 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-234 280</b>	<b>-193 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>707 808</b>	<b>596 945</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 155 809</b>	<b>558 864</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 863 617</b>	<b>1 155 809</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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 148 168	2 137 642
Hyror bostäder	78 606	77 856
Hyror lokaler	158 688	140 859
Övriga objekt	11 088	11 285
<b>Summa</b>	<b>2 396 550</b>	<b>2 367 642</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	79 681	79 680
Vatten och energi	-1 195	-
Vatten	-11 891	5 424
Uppvärmning	16 548	16 548
Debiterad fastighetsskatt	22 572	27 702
Överlåtelseavgifter	3 563	5 875
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 588	10 838
Övriga intäkter	8 016	-3 578
<b>Summa</b>	<b>118 882</b>	<b>142 489</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	-	2 100
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 669	614
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 050
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 431	-
VA & sanitet, installationer	4 804	9 186
Värme, installationer	-	1 313
Ventilation, installationer	27 500	9 339
Hiss	17 068	35 794
Huskropp	9 432	1 613
Markytor	4 750	-
Vattenskador	-	7 640
<b>Summa</b>	<b>78 654</b>	<b>72 649</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	39 204	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 788	-
Värme, installationer	43 789	393 971
Hiss	-	83 565
Huskropp, balkonger	21 975	-
Markytor	295 237	8 834
<b>Summa</b>	<b>439 993</b>	<b>486 371</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	78 022	76 882
Teknisk förvaltning	124 911	167 909
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	1 008
Städning	1 640	1 814
Besiktningkostnader	10 095	14 444
Bevakningskostnader	6 175	-
Snöröjning	6 989	5 751
Serviceavtal	16 500	16 500
Förbrukningsmaterial	14 152	10 520
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	3 150
El	109 343	79 003
Uppvärmning	409 038	365 070
Vatten och avlopp	98 942	94 660
Avfallshantering	35 723	33 239
Försäkringar	23 194	18 847
Systematiskt brandskyddsarbete	31 885	-
Kabel-TV	29 834	29 780
Internet	78 988	78 632
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 767	4 773
<b>Summa</b>	<b>1 080 198</b>	<b>1 001 980</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 495
Kontorsmateriel och trycksaker	-	332
Tele och post	2 653	2 175
Ekonomisk förvaltning	85 259	84 048
Övriga förvaltningskostnader	10 431	14 880
Revision	15 531	15 661
Jurist- och advokatkostnader	-	59 593
Bankkostnader	1 217	1 352
IT-tjänster	-	2 041
Övriga externa tjänster	18 750	20 317
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 280	5 180
Övriga externa kostnader	1 242	5 943
<b>Summa</b>	<b>140 363</b>	<b>214 018</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### **Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	71 400	70 950
<b>Summa</b>	<b>71 400</b>	<b>70 950</b>
Sociala avgifter	22 433	22 292
<b>Summa</b>	<b>93 833</b>	<b>93 242</b>



## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	341 425	341 425
<b>Summa</b>	<b>341 425</b>	<b>341 425</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-3 833 349	-3 491 924
	-3 833 349	-3 491 924
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-341 425	-341 425
	-341 425	-341 425
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 174 774</b>	<b>-3 833 349</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>53 060 605</b>	<b>53 402 030</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	31 043 192	31 384 617
Mark	22 017 413	22 017 413
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	2 258 000	2 258 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>77 258 000</b>	<b>77 258 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>32 941 000</i>	<i>32 941 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	62 479	58 464
<b>Summa</b>	<b>62 479</b>	<b>58 464</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	1 210	1 010
Transaktionskonto Handelsbanken	1 861 385	1 153 780
Placeringskonto SBAB	1 023	1 020
<b>Summa</b>	<b>1 863 617</b>	<b>1 155 809</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 908 265	18 004 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 635 440	5 773 985
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 543 705</b>	<b>23 777 985</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	23 543 705	23 777 985
<b>Summa</b>	<b>23 543 705</b>	<b>23 777 985</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,41 %	2022-09-28	5 873 985	-	100 000	5 773 985
SEB	0,58 %	Lånet löst	17 904 000	-	17 904 000	-
SEB	0,66 %	2025-03-28	-	-8 952 000	134 280	8 817 720
SEB	0,40 %	2023-03-28	-	-8 952 000	-	8 952 000
<b>Summa</b>			<b>23 777 985</b>	<b>-17 904 000</b>	<b>18 138 280</b>	<b>23 543 705</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 834	93 243
Upplupna räntekostnader	653	4 112
Förutbetalda intäkter	179 708	128 753
Upplupna revisionsarvoden	15 938	15 900
Upplupna driftskostnader	105 307	62 577
<b>Summa</b>	<b>395 440</b>	<b>304 585</b>

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022- -

Peter Lööf  
Styrelseordförande

Filip Brynell

Jessica Karlsson

Judith Sampognaro

Nasrin Bigdelou

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning 2021**







Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 10 2022 03:41PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6270D0DA0A236  
MAJ 10 2022 03:41PM

## Registrerade händelser

Maj 03 2022 09:12AM	Lukas Nyborg skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2022 02:38PM	Peter Lööf granskade dokumentet: -----
Maj 10 2022 02:39PM	 Erik Peter Lööf signerade dokumentet
Maj 03 2022 09:29AM	Filip Brynell granskade dokumentet: -----
Maj 03 2022 09:30AM	 Filip Johan Alfred Brynell signerade dokumentet -----
Maj 09 2022 09:41AM	Jessica Karlsson granskade dokumentet: -----
Maj 09 2022 09:42AM	 Jessica Karlsson signerade dokumentet -----
Maj 04 2022 07:34AM	Judith Sampognaro granskade dokumentet: -----
Maj 04 2022 07:38AM	 Judith E Charquero De Sampognaro signerade dokumentet
Maj 03 2022 04:34PM	Nasrin Bigdelou granskade dokumentet: -----
Maj 03 2022 04:35PM	 NASRIN BIGDELOU signerade dokumentet -----
Maj 10 2022 03:38PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: -----
Maj 10 2022 03:41PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet -----
Maj 10 2022 03:41PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6270d0da0a236 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salmo för år 2021.

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 2021 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Salmo för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 försummeiser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse Brf Salmo**


Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 10 2022 03:42PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 627A5DB6B976C  
MAJ 10 2022 03:42PM

**Registrerade händelser**

Maj 10 2022 02:43PM	Lukas Nyborg skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2022 03:41PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 10 2022 03:42PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet -----
Maj 10 2022 03:42PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627a5db6b976c har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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



# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

