

# Bostadsrättsföreningen Salmo

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för

# Brf Salmo

769609-7356

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salmo, 769609-7356, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Aline Studemund	Ordförande	2021
Filip Brynell	Ledamot	2022
Jessica Karlsson	Ledamot	2022
Emelie Zigon	Ledamot	2021
Nasrin Bigdelou	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson Ernst & Young AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Elin Birgersson

Markus Weichselbaumer

#### 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

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
8	22	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
Webnyans AB	34 kvm	2023-09-30

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

Pensionärspoolen  
Telenor  
Ownit  
E.ON  
E.ON  
Anticimex  
Primo Hiss

Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal hissar

⤵

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 72 649 kr och planerat underhåll för 486 371 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 600 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 170 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
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
Rep 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 11 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

C

### **Styrelsens ord**

Bostadsrätten är mycket mer än ett tak över huvudet; det är ett drivhus för engagemang, demokrati, ansvarstagande och samarbete - egenskaper samhället inte kan få för mycket av.

Med de orden inleder vi i styrelsen för Brf Salmo vår beskrivning av hur vi försöker sköta arbetet i vår bostadsrättsförening.

Brf Salmo behåller sin stabila ställning som en av de trevligare bostadsrättsföreningarna i Malmö, den fina Centralpassagen med sin lummiga grönska och välskötta rabatter är här ett säkert inslag. Brogatan är en stark adress i Malmö, intimt förknippad med centralt läge och god atmosfär. Men ingen förening blir bättre än sina medlemmar, och styrelsen är väldigt tacksam för all delaktighet och välvilja på denna front.

Kunskaper och erfarenheter hos medlemmarna gör också att vi kan rekrytera och bibehålla en kompetent styrelse.

Som ett led i den ekonomiska uppföljningen utförs nu en uppdatering av vår underhållsplan, då den förra är från 2013. Planen ligger till grund för föreningens budget, och bildar ett fundament för vår fortsatta verksamhet.

Vår sunda balansräkning och höga kvadratmeterpriser, gör Brf Salmo till en stabil, välskött och attraktiv förening nu och in på tjugotalet.

Sammantaget kan vi konstatera, tillsammans med vår ekonomiska förvaltare Bredablick, att vi bibehåller vår kontroll över kostnaderna och att vi går vidare med ett gott resultat.

### **Medlemsinformation**

#### **Överlåtelse**

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 2 st)

#### **Medlemmar**

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	2 510	2 479	2 449	2 409
Resultat efter finansiella poster	141	396	-1 606	-19
Förändring av underhållsfond	114	501	-12	12
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	368	238	-1 249	12
Soliditet %	55	55	54	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	635	619	619
Bostadshyra kr / kvm	1 217	1 196	1 181	1 167
Driftskostnad, kr / kvm	284	295	305	292
Ränta, kr / kvm	45	51	44	36
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	160	157	135
Lån, kr / kvm	6 732	6 787	6 921	7 028
Snittränta (%)	0,67	0,75	0,63	0,51

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.

5



## 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>500 545</b>	<b>-7 043 502</b>	<b>395 779</b>
Disposition enligt föreningsstämma			395 779	-395 779
Avsättning till underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-486 371	486 371	
Årets resultat				140 580
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 103 183</b>	<b>614 174</b>	<b>-6 761 352</b>	<b>140 580</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 647 723
Årets resultat före fondförändring	140 580
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	486 371
Summa över/underskott	-6 620 772

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 620 772**

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

5

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 367 642	2 326 979
Övriga rörelseintäkter	3	142 489	152 062
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 510 131</b>	<b>2 479 041</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 561 000	-1 316 552
Övriga externa kostnader	7	-214 018	-152 448
Personalkostnader	8	-93 242	-94 556
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-341 425	-341 426
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 209 685</b>	<b>-1 904 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>300 446</b>	<b>574 059</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 939	-178 657
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 866</b>	<b>-178 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>140 580</b>	<b>395 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>140 580</b>	<b>395 779</b>

C

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	53 402 030	53 743 455
Summa materiella anläggningstillgångar		53 402 030	53 743 455
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 402 030	53 743 455
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	19 973
Övriga fordringar		46 376	40 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	58 464	54 932
Summa kortfristiga fordringar		104 840	115 620
<b>Kassa och bank</b>	12	1 155 809	558 864
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 260 649	674 484
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 662 679	54 417 939

5

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		614 174	500 545
Summa bundet eget kapital		<u>36 717 357</u>	<u>36 603 728</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 761 352	-7 043 502
Årets resultat		140 580	395 779
Summa fritt eget kapital		<u>-6 620 772</u>	<u>-6 647 723</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 096 585</u>	<u>29 956 005</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	5 773 985	23 971 235
Summa långfristiga skulder		<u>5 773 985</u>	<u>23 971 235</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	18 004 000	-
Leverantörsskulder		449 119	121 588
Depositioner		15 600	15 000
Skatteskulder		15 308	10 017
Övriga skulder		3 498	4 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	304 584	339 227
Summa kortfristiga skulder		<u>18 792 109</u>	<u>490 699</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>54 662 679</u>	<u>54 417 939</u>

C

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	300 446	574 059
Avskrivningar	341 425	341 426
	<b>641 871</b>	<b>915 485</b>
Erhållen ränta	73	377
Erlagd ränta	-159 939	-178 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>482 005</b>	<b>737 205</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	10 780	-49 696
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	297 410	93 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>790 195</b>	<b>781 152</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 904 000	-
Amortering av låneskulder	-18 097 250	-473 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-193 250</b>	<b>-473 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>596 945</b>	<b>308 152</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>558 864</b>	<b>250 712</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 155 809</b>	<b>558 864</b>

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

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

C

## 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 137 642	2 105 930
Hyror bostäder	77 856	76 536
Hyror lokaler	140 859	133 428
Övriga objekt	11 285	11 085
<b>Summa</b>	<b>2 367 642</b>	<b>2 326 979</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	79 680	79 675
Vatten	5 424	5 424
Uppvärmning	16 548	16 548
Debiterad fastighetsskatt	27 702	17 448
Överlåtelseavgifter	5 875	5 815
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 838	3 755
Övriga intäkter	-3 578	23 397
<b>Summa</b>	<b>142 489</b>	<b>152 062</b>

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	2 100	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	614	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 050	2 169
VA & sanitet, installationer	9 186	24 422
Värme, installationer	1 313	-
Ventilation, installationer	9 339	-
Hiss	35 794	28 520
Huskropp	1 613	-
Vattenskador	7 640	145 693
Skadedjur	-	8 951
<b>Summa</b>	<b>72 649</b>	<b>209 755</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	31 888
Värme, installationer	393 971	-
Hiss	83 565	-
Markytor	8 834	32 566
<b>Summa</b>	<b>486 371</b>	<b>64 454</b>

C

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	76 882	74 906
Teknisk förvaltning	167 909	167 924
Fastighetsförvaltning utöver avtal	1 008	-
Städning	1 814	4 316
Besiktningkostnader	14 444	19 920
Snöröjning	5 751	6 059
Serviceavtal	16 500	15 813
Förbrukningsmaterial	10 520	25 364
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 150	8 518
EI	79 003	96 622
Uppvärmning	365 070	375 587
Vatten och avlopp	94 660	85 557
Avfallshantering	33 239	31 478
Försäkringar	18 847	18 124
Kabel-TV	29 780	29 369
Internet	78 632	78 335
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 773	4 453
<b>Summa</b>	<b>1 001 980</b>	<b>1 042 344</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 495	-
Kontorsmateriel och trycksaker	332	826
Tele och post	2 175	2 549
Ekonomisk förvaltning	84 048	82 405
Övriga förvaltningskostnader	14 880	28 096
Revision	15 661	16 211
Jurist- och advokatkostnader	59 593	5 623
Bankkostnader	1 352	1 082
IT-tjänster	2 041	2 030
Övriga externa tjänster	20 317	6 145
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 180	5 080
Övriga externa kostnader	5 943	2 400
<b>Summa</b>	<b>214 018</b>	<b>152 448</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	70 950	71 950
<b>Summa</b>	<b>70 950</b>	<b>71 950</b>
Sociala avgifter	22 292	22 606
<b>Summa</b>	<b>93 242</b>	<b>94 556</b>

⌋



## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	341 425	341 426
<b>Summa</b>	<b>341 425</b>	<b>341 426</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-3 491 924	-3 150 498
	-3 491 924	-3 150 498
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-341 425	-341 426
	-341 425	-341 426
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 833 349</b>	<b>-3 491 924</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>53 402 030</b>	<b>53 743 455</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	31 384 617	31 726 042
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>	32 941 000	32 941 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	58 464	54 932
<b>Summa</b>	<b>58 464</b>	<b>54 932</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 010	410
Transaktionskonto Handelsbanken	1 153 780	557 438
Placeringskonto SBAB	1 020	1 017
<b>Summa</b>	<b>1 155 809</b>	<b>558 864</b>

<

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 004 000	23 971 235
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 773 985	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 777 985</b>	<b>23 971 235</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	23 777 985	23 971 235
<b>Summa</b>	<b>23 777 985</b>	<b>23 971 235</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,41 %	2022-09-28	5 973 985	-	100 000	5 873 985
SEB	Lånet löst	Lånet löst	8 998 625	-	8 998 625	-
SEB	Lånet löst	Lånet löst	8 998 625	-	8 998 625	-
SEB	0,50 %	2021-03-28	-	17 904 000	-	17 904 000
<b>Summa</b>			<b>23 971 235</b>	<b>17 904 000</b>	<b>18 097 250</b>	<b>23 777 985</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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 243	91 665
Upplupna räntekostnader	4 112	1 557
Förutbetalda intäkter	128 753	155 969
Upplupna revisionsarvoden	15 900	15 600
Upplupna driftskostnader	62 577	74 436
<b>Summa</b>	<b>304 585</b>	<b>339 227</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat

⤵

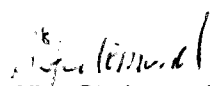
## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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, 2021-04-28

  
Aline Studemund  
Styrelseordförande

  
Filip Brynell

  
Jessica Karlsson

  
Emelie Zigon

  
Nasrin Bigderou

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29  
Ernst & Young AB

  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/4 - 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## 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 ianspråkta 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.

Vi ser om ditt hus.

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

