

Bostadsrättsföreningen Salmo

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Salmo
769609-7356
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

C
PH
PH
PH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salmo, 769609-7356, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 2017-12-21 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>
Joel Olthed	Ordförande	2019
Andreas Frid	Ledamot	2019
Peter Håkansson	Ledamot	2020
Torbjörn Åberg	Ledamot	2019
Edda Detter Ceballos	Ledamot	2019

Ordinarie revisorer

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.

EO 4 PH R
TB Z

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Laxen 26 och 27 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1911. Fastigheternas adresser är Brogatan 9-11.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 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	2020-03-31
Webnyans AB	34 kvm	2020-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

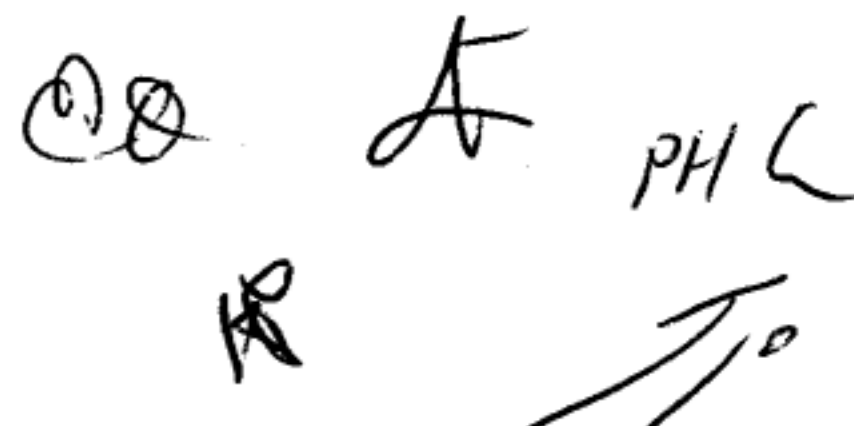
Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
 Pensionärspoolen
 Telenor
 Ownit
 E.ON
 E.ON
 NOMOR
 Primo Hiss
 EP-Service Kyl & Maskin AB

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



 PH L
 J

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 148 031 kr och planerat underhåll för 2 107 774 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 554 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 157 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
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
Elastambyte	1980
Rörstambyte	1980
Fönster	1980
Nyinstallation hiss	1980

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 49 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 årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

A
TR.
PH
J

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 449	2 409	2 375	2 302
Resultat efter finansiella poster	-1 606	-19	-1 161	-1 518
Förändring av underhållsfond	-12	12	-	-562
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 249	12	-1 317	-612
Soliditet %	54	55	55	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	619	619	613	608
Bostadshyra kr / kvm	1 181	1 167	1 149	1 149
Driftskostnad, kr / kvm	305	292	296	278
Ränta, kr / kvm	44	36	66	96
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	157	135	135	150
Lån, kr / kvm	6 921	7 028	7 057	7 085
Snittränta (%)	0,63	0,51	0,94	1,36

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 lokalarea som beräkningsgrund.

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

Allmänt om verksamheten

Välkommen till Brf Salmo och vår verksamhetsberättelse för 2018!

Mycket mera centralt än såhär kan man knappast bo i Malmö, gågatan och tågstation runt hörnet, samtidigt som den fina gränden, Centralpassagen, skapar en oas-liknande miljö, med tystnad som bara avbryts med fin fågelsång.

Trivseln och mysfaktorn är hög, det vittnar de ständigt ökade kvadratmeterpriserna om på en annars till vissa delar stagnerad Malmömarknad.

Tack vare vår ekonomiska förvaltare, har vi god kontroll på vår ekonomi som bygger på en detaljerad och uppdaterad underhållsplan som sträcker sig 30 år fram i tiden. Vi upprätthåller vidare med förvaltarens hjälp, en fin dialog med banker och andra intressenter. Tack vare detta håller vi en rimlig kostnad för vårt boende.

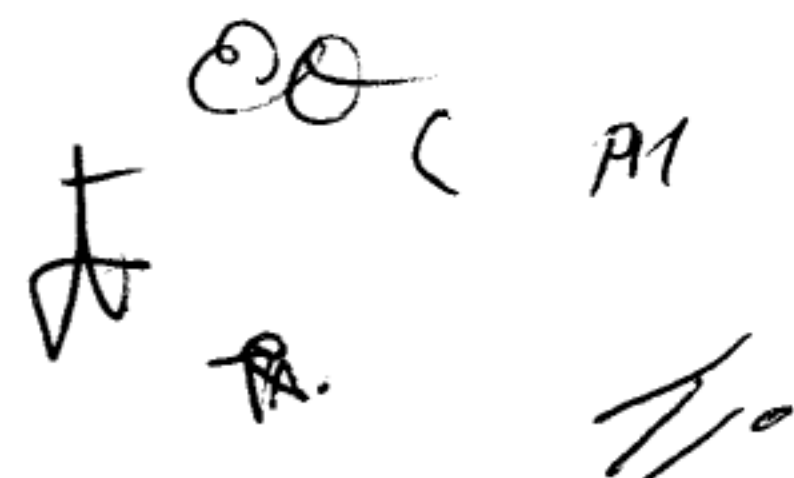
Under våren 2018 renoverade vi våra fyra trapphus och återställde för den tiden (runt 1910-tal) tidstypiska färgkombinationer och stil. Vidare kompletterade vi med fina kristallkronor i trapphusen.

Vi deltar i ett projekt som arrangeras av www.energiporten.se (stöds bland andra av Malmö Stad) som syftar till att stärka bostadsrättsföreningars vilja att genomföra energieffektiviserande åtgärder genom ökad förståelse och kunskap.

Sammantaget, en trevlig och välskött förening där alla känner och tar sitt ansvar för trivsel och välbefinnande.

Styrelsen

www.brfsalmo.com



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	36 103 183	11 789	-4 929 984	-19 013
Disposition enligt föreningsstämma			-19 013	19 013
Avsättning till underhållsfond		554 000	-554 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-565 789	565 789	
Årets resultat				-1 605 749
Vid årets slut	36 103 183	-	-4 937 208	-1 605 749

Resultatdisposition

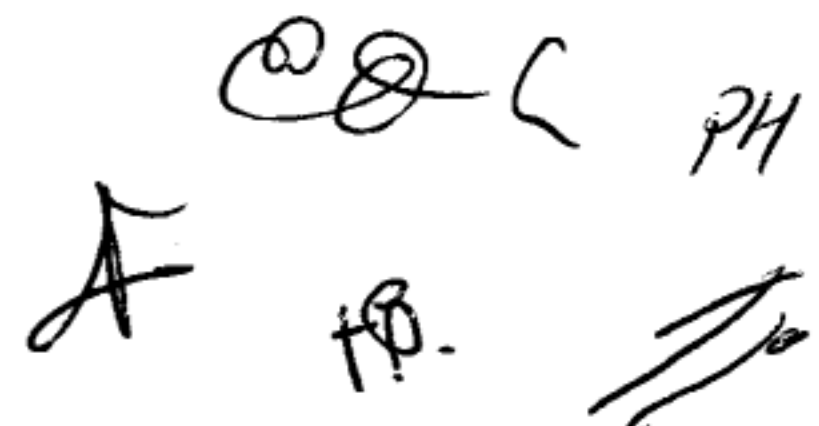
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 948 997
Årets resultat före fondförändring	-1 605 749
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-554 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	565 789
Summa över/underskott	-6 542 957

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning
-6 542 957

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



Handwritten signatures and initials, including "A", "HB.", and "PH".

Resultaträkning


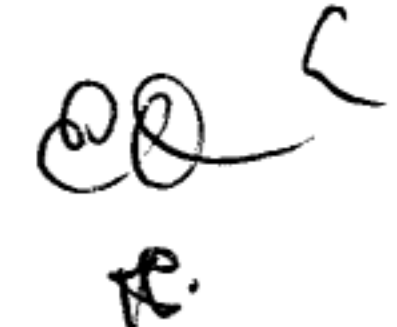

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 271 819	2 268 705
Övriga rörelseintäkter	3	176 683	139 860
Summa rörelseintäkter		2 448 502	2 408 565
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 332 526	-1 759 225
Övriga externa kostnader	7	-133 951	-142 438
Personalkostnader	8	-89 694	-59 533
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-344 590	-344 478
Summa rörelsekostnader		-3 900 761	-2 305 674
Rörelseresultat		-1 452 259	102 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 371	3 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 861	-125 846
Summa finansiella poster		-153 490	-121 904
Resultat efter finansiella poster		-1 605 749	-19 013
Årets resultat		-1 605 749	-19 013


 P11



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	54 084 881	54 426 306
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	3 165
Summa materiella anläggningstillgångar		54 084 881	54 429 471
Summa anläggningstillgångar		54 084 881	54 429 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 769	9 103
Övriga fordringar		22 757	3 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 398	41 984
Summa kortfristiga fordringar		65 924	54 749
Kassa och bank	13	250 713	2 058 138
Summa omsättningstillgångar		316 637	2 112 887
SUMMA TILLGÅNGAR		54 401 518	56 542 358

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 103 183	36 103 183
Underhållsfond		-	11 789
Summa bundet eget kapital		36 103 183	36 114 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 937 208	-4 929 984
Årets resultat		-1 605 749	-19 013
Summa fritt eget kapital		-6 542 957	-4 948 997
Summa eget kapital		29 560 226	31 165 975
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	23 976 035	24 723 985
Summa långfristiga skulder		23 976 035	24 723 985
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	468 200	100 000
Leverantörsskulder		90 352	204 897
Depositioner		15 000	30 000
Skatteskulder		5 893	5 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	285 812	311 963
Summa kortfristiga skulder		865 257	652 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 401 518	56 542 358

Handwritten signatures and initials:

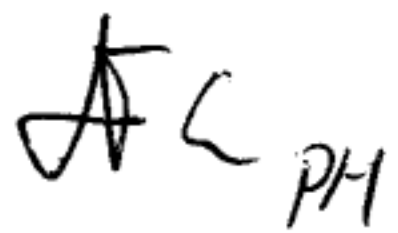


CO
R.
A
C
PH
/

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 452 259	102 891
Avskrivningar	344 590	344 479
	-1 107 669	447 370
Erhållen ränta	1 371	3 942
Erlagd ränta	-154 861	-125 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 261 159	325 465
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 174	-18 628
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-155 342	109 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 427 675	416 785
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	18 650 000	18 650 000
Amortering av låneskulder	-19 029 750	-18 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-379 750	-100 000
Årets kassaflöde	-1 807 425	316 785
Likvida medel vid årets början	2 058 138	1 741 353
Likvida medel vid årets slut	250 713	2 058 138

(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).

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

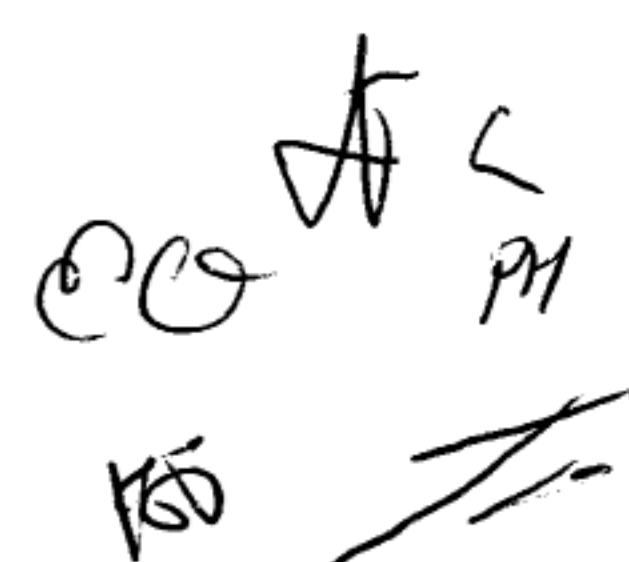
Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

40-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

Avskrivna

Handwritten signatures and initials: 

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 054 669	2 054 663
Hyror bostäder	75 600	74 662
Hyror lokaler	130 464	128 292
Övriga objekt	11 086	11 088
Summa	2 271 819	2 268 705

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	79 675	79 680
Vatten	5 424	5 424
Uppvärmning	16 509	16 392
Debiterad fastighetsskatt	17 448	17 448
Överlåtelseavgifter	6 792	7 791
Övriga intäkter	50 835	13 125
Summa	176 683	139 860

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	5 593	-488
Lokaler	2 468	72 323
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 448	4 787
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 072	1 712
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 144	17 724
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	81 038
VA & sanitet, installationer	20 226	-
Värme, installationer	1 608	11 801
Ventilation, installationer	7 500	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 769	10 469
Hiss	23 553	22 707
Huskropp	-	982
Vattenskador	41 600	788
Klottersanering	-	2 388
Skadedjur	33 050	34 051
Summa	148 031	260 282

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	25 921	109 175
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 070 793	49 500
VA & sanitet, installationer	-	36 683
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	14 875
Huskropp, tak	-	156 437
Huskropp, fönster	11 060	99 541
Summa	2 107 774	466 211



Handwritten signatures and initials, including 'A PH' and other illegible marks.

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	68 256	67 420
Fastighetsförvaltning	169 559	179 848
Städning	-	2 817
Besiktningkostnader	22 811	3 258
Snöröjning	10 097	5 757
Serviceavtal	21 664	15 002
Förbrukningsmaterial	31 993	16 222
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	13 348
El	103 008	84 298
Uppvärmning	399 662	392 239
Vatten och avlopp	88 761	90 888
Avfallshantering	30 764	32 483
Försäkringar	17 770	16 741
Systematiskt brandskyddsarbete	1 079	1 229
Kabel-TV	28 370	28 274
Internet	78 330	78 486
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 597	4 422
Summa	1 076 721	1 032 732

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 650
Kostnader för transportmedel	652	718
Resekostnader	-	2 500
Kontorsmateriel och trycksaker	1 008	1 641
Tele och post	2 473	2 217
Förvaltningskostnader	104 068	103 924
Revision	14 751	13 932
Jurist- och advokatkostnader	-	3 025
Bankkostnader	500	679
Övriga externa tjänster	4 646	4 419
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 980	4 980
Övriga externa kostnader	873	1 753
Summa	133 951	142 438

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	68 250	45 300
Summa	68 250	45 300
Sociala avgifter	21 444	14 233
Summa	89 694	59 533

Handwritten signatures and initials: CO, PH, and other scribbles.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	341 425	341 426
Inventarier, maskiner och installationer	3 165	3 052
Summa	344 590	344 478

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	35 217 966	35 217 966
-Mark	22 017 413	22 017 413
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	57 235 379	57 235 379
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 809 073	-2 467 647
	-2 809 073	-2 467 647
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-341 425	-341 426
	-341 425	-341 426
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 150 498	-2 809 073
 Redovisat värde	54 084 881	54 426 306
 <i>Varav</i>		
Byggnader	32 067 468	32 408 893
Mark	22 017 413	22 017 413
 Taxeringsvärden		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	1 745 000	1 745 000
Totalt taxeringsvärde	58 745 000	58 745 000
<i>Varav byggnader</i>	29 927 000	29 927 000



 R. 

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

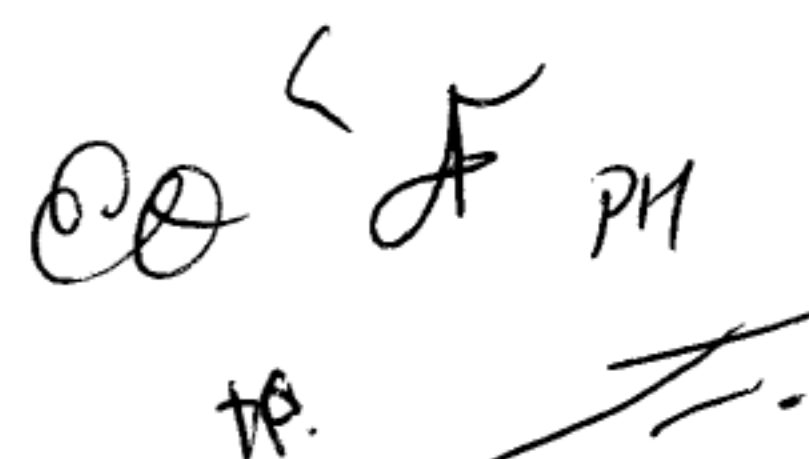
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	65 438	65 438
Utgående anskaffningsvärden	65 438	65 438
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-62 273	-59 221
	-62 273	-59 221
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 165	-3 052
	-3 165	-3 052
Utgående avskrivningar	-65 438	-62 273
Redovisat värde	-	3 165

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	39 398	41 984
	39 398	41 984

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	2 540	2 239
Transaktionskonto Handelsbanken	247 160	1 179 000
Placeringskonto SBAB	1 013	876 899
	250 713	2 058 138



 CO L F PH
 TP.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	468 200	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 872 800	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	22 103 235	24 323 985
	24 444 235	24 823 985

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	24 444 235	24 823 985
Summa	24 444 235	24 823 985

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,79 %	2019-09-28	6 173 985		100 000	6 073 985
SEB	0,80 %	2019-03-28	-	9 325 000	139 875	9 185 125
SEB	0,80 %	2019-03-28	-	9 325 000	139 875	9 185 125
Nordea	Löst		18 650 000		18 650 000	-
			24 823 985	18 650 000	19 029 750	24 444 235

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	88 774	58 876
Upplupna räntekostnader	7 039	2 099
Förutbetalda intäkter	105 574	162 105
Upplupna revisionsarvoden	14 750	14 500
Upplupna driftskostnader	69 675	74 383
	285 812	311 963

Not 17 Ställda säkerheter
Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 738 000	27 738 000
Summa ställda säkerheter	27 738 000	27 738 000



Handwritten signatures and initials, including 'PH' and '78'.

Underskrifter

Malmö, 2019-04-02

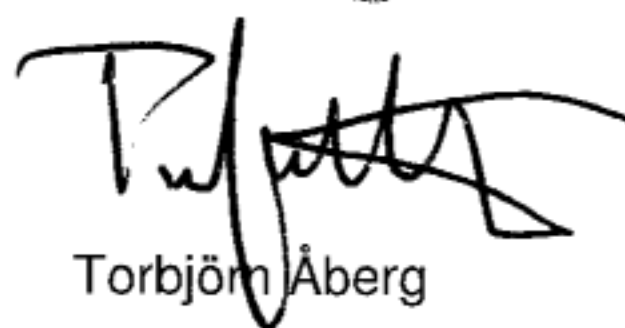


Joel Olthed



Andreas Frid

Peter Håkansson



Torbjörn Åberg



Edda Detter Ceballos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Salmo för år 2018 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 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 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 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 2/4 - 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

