

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsförening Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2017<sub>1</sub>

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger fastigheten Skene Kullagård 6:32 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos bolagsverket 2016-01-13, 2016-01-15.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i DINA Försäkringar Viskadalen - Varberg för 2017

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. På stämman deltog 18 personer från föreningen varav 13 var röstberättigade.

Föreningen har sitt säte i Marks kommun, Västra Götalands län.

#### **Styrelse och suppleanter**

Camilla Johansson	ledamot (avgick den 22 sep)
Inger Stjärnell	ledamot
Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Bo Hedin	ledamot
Lennart Johansson	ledamot
Gunnar Mellström	ledamot
Per Jonsson	ledamot
Arne Larsson	suppleant
Jan Olsson	suppleant

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit: förutom av styrelsen, två i förening av ledamoten.


#### **Vicevärd**

Urban Ljungberg

#### **Revisorer**

Föreningen revideras av Rikard Johelid på Revisionsgruppen i Borås AB.

#### **Valberedning**

Urban Ljungberg 

### Förändring i medlemsantal

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48 st

### Fastigheter

Fastigheten Skene Kullagården 6:32 byggdes 1992. På fastigheten finns 10 bostadshus med 34 ingångar med adresserna Sjuhäradsgatan 7-11, Salängsgatan 3,4, 6-14.

Föreningens 34 bostäder fördelar sig på följande:

5 st	2 RoK	335,0 kvm
19 st	3 RoK	1 797,5 kvm
<u>10 st</u>	<u>4 RoK</u>	<u>1 060,0 kvm</u>
34 st		3 192,5 kvm

22 st garage

20 st p-platser

Föreningen har en egen hemsida: [www.salang.se](http://www.salang.se)

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har sex lägenhetsöverlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

<b>Ekonomi (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2471	2 505	2 577	2 577	2 436
Resultat efter finansiella poster	-65	687	85	-262	298
Balansomslutning	27 390	27 736	27 477	27 878	27 878
Fond för yttre underhåll	1200	708	740	1 264	1 323
Årsavgift för bostäder (kr/kvm)	734	752	775	756	734
<b>Nyckeltal och kassaflöde</b>					
Låneränta (%)	1,7	1,8	2,85	3,15	3,42
Soliditet (%)	33,47	33,28	31,13	30,35	31,29
Kassalikviditet (%)	256,25	287,82	172,04	203,59	176,09
Ingående likvida medel	1892	1 063	1 505	971	1 060
Från verksamheten tillförda medel	812	1 284	667	301	585
Investeringar	-16	-73	-600	0	-358
Nettoamorteringar	-442	-359	-25	-222	-279
Förändring av kortfristiga fordringar	32	14	7	-33	0
Förändring av kortfristiga skulder	-178	-37	-491	488	-37
Utgående likvida medel	2100	1 892	1 063	1 505	971

Kassalikviditet (%): omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Nyckeltalet anger föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Tillförda medel: årets resultat plus avskrivningar. *Λ*

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 235 225	219 854	707 781	2 382 047	686 761	9 231 668
Balanseras i ny räkning				686 761	-686 761	0
Fond för yttre underhåll			391 719	-391 719	0	0
Årets resultat					-64 810	-64 810
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 235 225</b>	<b>219 854</b>	<b>1 099 500</b>	<b>2 677 089</b>	<b>-64 810</b>	<b>9 166 858</b>

### Styrelsens redogörelse

Saläng är ett trivsamt och välskött område med närhet till samhällsservice av olika slag, vilket gör att våra lägenheter är attraktiva. Det är mycket viktigt att föreningen på lång sikt har en god ekonomi. Styrelsen arbetar därför aktivt i samråd med våra ekonomiska rådgivare med långsiktiga och säkra placeringar av såväl likvida medel som lån.

### Brf Salängs vision

Brf Saläng strävar efter att skapa högt värde och attraktionskraft på kort och lång sikt för föreningens medlemmar och köpare av lägenhet. Detta sker genom ständig utveckling av vårt område. För att åstadkomma detta fokuserar vi på några nyckelord: Bekvämlighet, Trygghet, samt Hållbarhet

### Bekvämlighet

Det ska vara lätt att röra sig inom området  
Servicenivån ska vara vänlig, välkomnande och hög som underlättar boendet

### Trygghet

Stabil ekonomi genom att kapitalinsatser, årsavgifter är värdesäkra  
Det ska vara lugnt och säkert att vistas i Saläng för alla oavsett ålder genom granssamverkan

### Hållbarhet

Saläng med andra aktörer medverkar till att Saläng utvecklas  
Vi är måna om både den inre och yttre miljön  
Bra kvalitet på byggnader och våra grönområden  
Välskött område

### Utmaningar för Brf Saläng

#### Styrkor

- Väl fungerande underhåll - få driftsavbrott
- Bra kundservice vice värden
- Väl fungerande ekonomi
- Rutiner och regler
- Löpande information
- God likviditet

#### Svagheter

- Höga lån
- Låg amortering
- Svårt rekrytera yngre till styrelsen

#### Hot

- Lättputsfasaderna
- Brister i föreningens va-ledningsnätet
- Räntesatsen på lånen
- Vice värden slutar

#### Möjligheter

- Trainee till styrelsen
- Vi måste kontinuerligt utveckla vår verksamhet
- Anlita extern service
- Öka engagemanget

^

### **Fastighetsinvesteringar**

Inga investeringar avseende fastigheten har gjorts.

### **Investeringar inventarier**

Larm i föreningslokalen har installerats under året.

### **Lån och amorteringar**

Ingen nyupplåning har skett under verksamhetsåret. Samtliga lån har amorterats under 2017. Inga lån har skrivits om under året.

### **Reparation och underhållskostnader**

Reparation och underhåll kan avse dels kostnader för löpande reparationer och underhåll vilka ingår i resultaträkningens driftskostnader, dels reparationer och underhåll som ingår i fastlagd underhållsplan vilka redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Våra fastigheter är välskötta och inget känt eftersatt underhåll föreligger.

Årets planerade underhåll avser: montering av stål nät simslådor 18 tkr, konsultbesiktning av byggnader 12 tkr, utbyte av golvbrunnar 33 tkr, nedtagning och plantering av träd 46 tkr, extra kalkning av gräsytor 6 tkr, tv-inspektion avloppsledning 100 tkr, byte av strålkastare 15 tkr och utbyte av pannor 578 tkr.

Löpande underhållskostnaderna under 2017 avser bland annat underhåll av pannor och VVS om 30 tkr, diverse byggnadsarbeten 24 tkr och trädgårdsskötsel 94 tkr.

### **Underhållsplan**

Underhållsplanen uppdateras årligen efter årsstämman. Det planerade underhållet de kommande 20 åren förutsätter att föreningen årligen avsätter minst 550 tkr per år. Det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande fem åren är i genomsnitt ca 350 tkr per år. Åtgärderna avser huvudsak utbyte av pannor, utbyte av gavlar och målningsarbeten.

Avsättningen till underhållsfonden beräknas till 500 tkr per år fram till 2027 och därefter 600 tkr per år.

Underhållsfonden uppgår enligt redovisningen till 1 100 tkr.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften sänktes 2016 med 3 %.

Årsavgiften sänktes 2017 med 2 %.

Årsavgiften sänks 2018 med 1 %.

Årsavgifterna bedöms kunna ligga på 2018 års nivå fram till 2022.

### **Väsentliga händelser under året och efter dess slut**

Föreningen har tecknat avtal med ComHem avseende TV-silver, bredband samt telefoni. I övrigt har styrelsen inga väsentliga händelser att rapportera.

Λ

**Avtal etc.**

Svensk markservice	snöröjning och trädgårdsskötsel, upphandlat
Värmeservice	pannor, upphandlat
Ekonomipoolen i Mark AB	redovisning, upphandlat
Revisionsgruppen i Borås AB	revision, upphandlat
Com Hem	tv, bredband, telefoni, upphandlat
Vattenfall	el, enligt taxa samt rörligt elpris
Kinna El & Tele	larm, elinstallation, löpande
Dina försäkring	försäkring, upphandlat
Marks kommun	vatten och renhållning, enligt taxa
Skene järn	förbrukningsmaterial/inventarier, löpande
Bjelkenfors bygg	byggunderhåll, löpande
Bredin & Co	VVS, löpande

**Förväntad framtida utveckling**

**Budget 2018 och prognos 2019-2022**

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget	Prognos			
	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	2489	2489	2489	2489	2514
Driftskostnader	951	963	992	1021	1049
Underhåll enligt plan	559	626	292	179	97
Avskrivningar	597	586	586	571	571
Ränteintäkter	7	7	7	7	7
Räntekostnader	286	302	353	424	536
Resultat	103	19	273	301	268
<b>Likvida medel och driftskapital</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Utgående likvida medel	2342	2489	2791	3106	3327
reserverat för yttre underhåll	500	500	500	500	500
Disponibelt driftskapital	2842	2989	3291	3606	3827
Förändring årsavgifter (%)	-1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Förändring räntekostnad (%)	1,64	1,85	2,14	2,63	3,43

Budgeten är upprättad med ledning av de förutsättningar som varit kända, samt utifrån rimliga antaganden. Prognosen är upprättad med samma precision.

Fond för yttre underhåll (tkr)	2018	2019	2020	2021	2022
Ingående	1100	789	730	604	812
Avsatt till fond	500	500	500	500	500
Disponerat mot fond	-811	-559	-626	-292	-179
Utgående	789	730	604	812	1033

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 677 088
årets förlust	-64 810
	<b>2 612 278</b>

disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-811 846
i ny räkning överföres	2 924 124
	<b>2 612 278</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. L

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 470 556	2 504 885
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 470 556</b>	<b>2 504 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3	-597 776	-546 503
Reparation och underhåll enligt plan	4	-811 846	-108 281
Förvaltnings och kontorskostnader	5	-139 116	-148 374
Personalkostnader	6, 7	-93 071	-86 615
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-601 271	-597 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 243 080</b>	<b>-1 487 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>227 476</b>	<b>1 017 872</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 717	4 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-297 003	-336 099
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 286</b>	<b>-331 111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 810</b>	<b>686 761</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 810</b>	<b>686 761</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 810</b>	<b>686 761</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	23 301 937	23 804 733
Tak	12	1 794 011	1 867 136
Markanläggning	13	27 061	33 826
Inventarier, verktyg och installationer	14	55 758	58 218
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 178 767</b>	<b>25 763 913</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	0	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 178 767</b>	<b>25 764 913</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	23 035	24 463
Övriga fordringar	17	7 155	8 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	80 902	46 918
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 092</b>	<b>79 514</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	19	2 100 496	1 891 852
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 100 496</b>	<b>1 891 852</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 211 588</b>	<b>1 971 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 390 355</b>	<b>27 736 279</b>

**Balansräkning** **Not** **2017-12-31** **2016-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		1 099 500	707 781
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 554 579</b>	<b>6 162 860</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		2 677 088	2 382 047
Årets resultat		-64 810	686 761
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 612 278</b>	<b>3 068 808</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 166 857</b>	<b>9 231 668</b>

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	20, 21	17 360 452	17 819 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 360 452</b>	<b>17 819 688</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	20	442 000	425 000
Leverantörsskulder		151 711	9 589
Övriga skulder	22	26 509	27 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	242 826	222 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>863 046</b>	<b>684 923</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **27 390 355** **27 736 279** *h*

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	2%
Ombyggnad	4%
Tak	3,35%
Markanläggning	10%
Larm	20-25%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av fastställd underhållsplan.

#### Skatter

Föreningens inkomstbeskattas med 22% på skattepliktiga kapitalintäkter efter avdrag för eventuellt ackumulerat underskottsavdrag för taxeringsåret 2017. Skattepliktiga kapitalintäkter uppgår till 0 kr och ingående ackumulerat underskottsavdrag till 6 095 568 kr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Låneränta (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder. *Λ*

### Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 369 086	2 399 189
Hysesintäkter garage	101 472	97 345
Hysesintäkter kvarterslokan	0	8 350
	<b>2 470 558</b>	<b>2 504 884</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	22 729	10 738
Reparation och löpande underhåll	148 189	157 180
El	32 509	30 314
Vatten	125 823	123 699
Renhållning	39 543	42 912
Fastighetsförsäkring	34 364	32 885
Kabel-TV	106 239	45 260
Medlemsavgift HSB	0	15 700
Fastighetsskatt	88 380	87 816
	<b>597 776</b>	<b>546 504</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2017	2016
Revisionsuppdrag	14 303	10 250
Arvode till revisor	0	1 000
	<b>14 303</b>	<b>11 250</b>

### Not 4 Reparation och underhåll enligt plan

	2017	2016
Byggnader	66 253	25 826
VVS och pannor	693 553	62 011
Markanläggning	52 040	20 444
	<b>811 846</b>	<b>108 281</b>

### Not 5 Förvaltnings och kontorskostnader

	2017	2016
Redovisningstjänster	70 576	66 329
Revisionsarvode	14 303	10 250
Möteskostnader	1 336	924
Kontorsmaterial	254	420
Bankkostnader	1 919	2 282
Övriga kostnader	50 728	68 170
	<b>139 116</b>	<b>148 375</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	1	1


### Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Vicevärdsarvoden	37 500	35 750
Styrelsearvoden	28 070	27 980
Förtroendevald revisor	0	1 000
Övriga ersättningar & utbildning	6 833	2 348
Sociala avgifter och FORA	20 668	19 537
	<b>93 071</b>	<b>86 615</b>

Föreningen har en anställd vicevärd som avlönas. I övrigt avser utbetalda arvoden till förtroendevalda.

### Not 8 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnader	491 342	491 342
Ombyggnader	11 454	11 454
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	6 765	6 765
Byggnadsinventarie	18 585	14 554
	<b>601 271</b>	<b>597 240</b>

Byggnaden har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsmetod, från och med 2014 sker avskrivning efter linjär metod med en procentsats på 2%. 

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 717	4 988
	<b>4 717</b>	<b>4 988</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	297 003	336 099
	<b>297 003</b>	<b>336 099</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 246 623	41 246 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 246 623</b>	<b>41 246 623</b>
Ingående avskrivningar	-4 313 350	-3 810 554
Årets avskrivningar	-502 796	-502 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 816 146</b>	<b>-4 313 350</b>
Ingående nedskrivningar *	-13 128 540	-13 128 540
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 128 540</b>	<b>-13 128 540</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 301 937</b>	<b>23 804 733</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 488 000	13 488 000
Taxeringsvärden mark	4 705 000	4 705 000
	<b>18 193 000</b>	<b>18 193 000</b>
Bokfört värde byggnader	19 750 937	20 253 733
Bokfört värde mark	3 551 000	3 551 000
	<b>23 301 937</b>	<b>23 804 733</b>

\* Avser motsvarande belopp med vilket borgenärerna skrev ned sin lånefordran i samband med föreningens rekonstruktion 1998. *κ*

### Not 12 Renovering tak

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 182 841	2 182 841
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 182 841</b>	<b>2 182 841</b>
Ingående avskrivningar	-315 705	-242 580
Årets avskrivningar	-73 125	-73 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-388 830</b>	<b>-315 705</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 794 011</b>	<b>1 867 136</b>

### Not 13 Markanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 651	67 651
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 651</b>	<b>67 651</b>
Ingående avskrivningar	-33 825	-27 060
Årets avskrivningar	-6 765	-6 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 590</b>	<b>-33 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 061</b>	<b>33 826</b>

### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 772	72 772
Inköp	16 125	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 897</b>	<b>72 772</b>
Ingående avskrivningar	-14 554	0
Årets avskrivningar	-18 585	-14 554
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 139</b>	<b>-14 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 758</b>	<b>58 218</b>

**Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Försäljningar/utrangeringar	-1 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>

**Not 16 Kundfordringar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Aviserade/obetalda för januari 2018	23 035	24 463
	<b>23 035</b>	<b>24 463</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	0	414
Skattefordran	7 155	7 719
	<b>7 155</b>	<b>8 133</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Com Hem, kabel-TV	44 506	11 554
Diverse kostnader	1 000	1 000
Dina försäkring	35 396	34 364
	<b>80 902</b>	<b>46 918</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nordea företagskonto	185 873	189 729
Nordea sparkonto	312 401	804 617
SBAB	1 602 223	897 506
	<b>2 100 497</b>	<b>1 891 852</b>



### Not 20 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 802 452 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	1,77	2020-06-12	3 923 675	4 063 395
SBAB	1,45	2018-11-20	4 459 864	4 602 380
SBAB	1,54	2019-09-18	4 825 554	4 925 554
SBAB	1,83	2021-04-16	4 593 359	4 653 359
Kortfristig del			-442 000	-425 000
			<b>17 360 452</b>	<b>17 819 688</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			442 000	425 000

### Not 21 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	15 592 452	15 801 821
	<b>15 592 452</b>	<b>15 801 821</b>

### Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	15 456	15 620
Avräkning sociala avgifter	11 053	11 922
	<b>26 509</b>	<b>27 542</b>

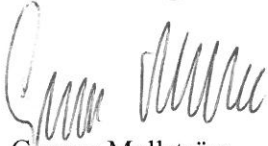
### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	218 958	204 442
Övriga interimsskulder	23 868	18 351
	<b>242 826</b>	<b>222 793</b>

### Not 24 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980	36 928 980
	<b>36 928 980</b>	<b>36 928 980</b>

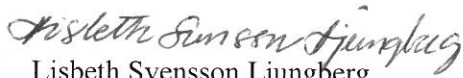
Skene 2018-03-14



Gunnar Mellström  
Ledamot, Ordförande



Bo Hedin  
Ledamot

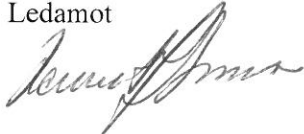


Lisbeth Svensson Ljungberg  
Ledamot



Inger Stjärnell  
Ledamot

Lennart Johansson  
Ledamot



Per Jonsson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27



Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saläng i Skene, org.nr 716447-7007

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saläng i Skene för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saläng i Skene för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 27 mars 2018



Rikard Johelid

Auktoriserad revisor