

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsförening Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2019<sub>A</sub>

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2017-01-13 med kungörelsedatum 2017-01-15.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i DINA Försäkringar Viskadalen - Varberg för 2019.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. På stämman deltog 15 personer från föreningen varav 13 var röstberättigade.

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

### Styrelse och suppleanter

Inger Stjärnell	ledamot
Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Lennart Johansson	ledamot
Gunnar Mellström	ledamot, ordf.
Arne Larsson	ledamot, vice ordf.
Jan Olsson	suppleant
Fredrick Kling	suppleant
Filip Strandman	suppleant

Styrelsen har under året haft 9 sammanträden.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

### 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	51 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	50 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

Garage och parkeringsplatser fördelar sig enligt följande:

22 garage tillhörande lägenheterna på Salängsgatan, 22 p-platser med eluttag, 1 p-plats utan eluttag, 2 besöksparkeringar, 1 Mc/mopedplats

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

<b>Ekonomi (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettomomsättning	2481	2 480	2 471	2 505	2 577
Resultat efter finansiella poster	256	-395	-65	687	85
Balansomslutning	26 106	26 460	27 390	27 736	27 477
Fond för yttre underhåll	318	788	1 200	708	740
Årsavgift för bostäder (kr/kvm)	729	729	734	752	775

### Nyckeltal och kassaflöde

Låneränta (%)	1,7	1,7	1,7	1,8	2,9
Soliditet (%)	34,6	33,1	33,5	33,3	31,1
Kassalikviditet (%)	210,3	196,7	256,3	287,8	172,0
Ingående likvida medel	1726	2 100	1 892	1 063	1 505
Från verksamheten tillförda medel	852	205	537	1 284	667
Investeringar	-50	-40	-16	-73	-600
Nettoamorteringar	-579	-486	-442	-359	-25
Förändring av kortfr fordran	4	-4	-32	14	7
Förändring av kortfr skulder	-29	-49	161	-37	-491
Utgående likvida medel	1918	1 726	2 100	1 892	1 063

*Soliditet (%)*: Eget kapital i förhållande till totala tillgångarna. Nyckeltalet anger föreningens stabilitet att motstå förluster och överleva på sikt.

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

*Tillförda medel*: årets resultat plus avskrivningar.

## 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	787 654	2 924 125	-395 404	8 771 454
Balanseras i ny räkning				-395 404	395 404	0
Fond för yttre underhåll			-469 262			-469 262
Årets resultat					255 582	255 582
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 235 225</b>	<b>219 854</b>	<b>318 392</b>	<b>2 528 721</b>	<b>255 582</b>	<b>8 557 774</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 grannsamverkan

### 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**

Under 2019 har föreningen investerat i nya parkeringsplatser med eluttag

### **Investeringar inventarier**

Inga investeringar i inventarier har gjorts.

### **Lån och amorteringar**

Ingen nyupplåning har skett under verksamhetsåret. Samtliga lån har amorterats under 2019. Ett lån har den 2019-08-09 skrivits om med en ränta på 1,54 % och med en bindningstid på 10 år.

### **Reparation och underhållskostnader**

Reparation och underhåll avser 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 akut eftersatt underhåll föreligger.

Årets planerade underhåll avser bl.a., asfaltering av parkeringsplatser 161,3 tkr, utbyte av larmpanel vid lokal och cykelförråd 21,2 tkr, återströmningsskydd 16,5 tkr samt OVK obligatorisk ventilationskontroll 105,6 tkr

Löpande underhållskostnaderna under 2019 avser bland annat underhåll av pannor, el och VVS om 47 tkr, diverse byggnadsarbeten 24 tkr och trädgårdsskötsel 104 tkr.

### **Underhållsplan**

Underhållsplanen uppdateras årligen. Det planerade underhållet de kommande 20 åren förutsätter att föreningen årligen avsätter minst ca 790 tkr per år.

Det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande fem åren är i genomsnitt ca 810 tkr per år.

Åtgärderna avser i huvudsak målning av fasader.

Underhållsfonden uppgår enligt redovisningen till 318 tkr. Underhållsfonden är enligt styrelsen ingen prioriterad styrparameter. Den i viktigaste styrparametern är likvida medel.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna för 2019 var oförändrade

Årsavgifterna för 2020 höjs med 1 %

### **Väsentliga händelser under året**

Obligatorisk ventilationskontroll och rengöring av ventilationsrör genomfördes i augusti/september.

Avfallshantering har genomgått en större förändring. I soprummet kan man förutom att lämna matavfall och brännbart avfall även lämna elavfall, farligt avfall, lampor och batterier.

Vid återvinningsstationen i anslutning till parkeringen kan man lämna papper - och plastförpackningar, tidningar, glas samt metallförpackningar. I nära anslutning till parkeringen finns även en container för trädgårdsavfall.

En gång på våren och en gång på hösten finns möjlighet att lämna grovavfall.

Målning av fasaderna 2020 och 2021 till en kostnad av ca 2 milj. kr. År 2020 målas Sjuhäradsgatan 7- 11 samt Salängsgatan 14. Resterande byggnader målas 2021.

Nytt lån om 1,2 milj.kr tas upp i juli 2020 för att finansiera målningen. Ett befintligt lån kommer att skrivas om i juni 2020.

### **Årets resultat**

Årets överskott beror till stor del på att det planerade underhållet blivit ca 125 tkr billigare än budgeterat. A

**Avtal etc.**

Tranemo trädgårdstjänst	snöröjning och trädgårdsskötsel, upphandlat, gäller t.o.m. 20210331, 6 mån uppsägningstid
Värmeservice	pannor, upphandlat/löpande
Ekonomipoolen i Mark AB	redovisning, upphandlat, gäller t.o.m. 2024
Revisionsgruppen i Borås AB	revision, upphandlat, gäller t.v.
Com Hem	tv, bredband, telefoni, upphandlat, gäller t.o.m.20200630, 12 mån uppsägningstid
Vattenfall	el, enligt taxa samt rörligt elpris
Kinna El & Tele	larm, elinstallation, löpande
Dina försäkring	försäkring, upphandlas årligen av Söderberg & partner,
Marks kommun	vatten och renhållning, enligt taxa
Skene järn	förbrukningsmaterial/inventarier, löpande
Bjelkenfors bygg	byggunderhåll, löpande
Bredin & Co	VVS, löpande
Rör & Sanitet	VVS, löpande
Sirheds rör	VVS, löpande

**Förväntad framtida utveckling**

**Budget 2020 och prognos 2021-2024**

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget		Prognos		
	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning	2501	2552	2552	2616	2775
Driftskostnader	-1044	-1070	-1097	-1124	-1152
Underhåll enligt plan	-1442	-1321	-161	-262	-486
Avskrivningar	-594	-584	-578	-571	-571
Ränteintäkter	4	5	5	5	5
Räntekostnader	-306	-294	-308	-317	-300
Resultat	-881	-712	477	424	270
<b>Likvida medel</b>					
Ingående likvida medel	1873	2046	1119	1333	1488
årets förändring	173	-927	214	155	1
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>2046</b>	<b>1119</b>	<b>1333</b>	<b>1488</b>	<b>1489</b>
Förändring årsavgifter (%)	1	2	3	3	3
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,8	1,7	1,9	2,1	2,1

Budgeten är upprättad med ledning av de förutsättningar som varit kända, samt utifrån rimliga antaganden. Prognosen är upprättad med samma precision. <sup>4</sup>

<b>Fond för yttre underhåll (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Ingående avsättning	318	739	197	-224	365
<u>Disposition av föregående års resultat</u>					
Disponerat för utfört underhåll	-479	-1442	-1321	-161	-262
Avsatt för framtida underhåll	900	900	900	750	750
Utgående avsättning	739	197	-224	365	853

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 997 983
årets vinst	255 582
	<b>3 253 565</b>
disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	900 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-478 700
i ny räkning överföres	2 832 265
	<b>3 253 565</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 480 665	2 479 857
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 480 665</b>	<b>2 479 857</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-755 877	-771 162
Reparation och underhåll enligt plan	3	-353 947	-969 262
Förvaltnings och kontorskostnader	4, 5	-139 938	-171 263
Personalkostnader	6, 7	-89 512	-77 314
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-595 745	-599 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 935 019</b>	<b>-2 588 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>545 646</b>	<b>-108 819</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 801	4 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-293 865	-291 172
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-290 064</b>	<b>-286 585</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>255 582</b>	<b>-395 404</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>255 582</b>	<b>-395 404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>255 582</b>	<b>-395 404</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	24 056 258	24 580 342
Inventarier, verktyg och installationer	12	21 005	38 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 077 263</b>	<b>24 619 126</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 077 263</b>	<b>24 619 126</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	11 940	32 422
Övriga fordringar	14	0	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 092	82 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 032</b>	<b>115 374</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	1 917 559	1 725 963
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 917 559</b>	<b>1 725 963</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 028 591</b>	<b>1 841 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 105 854</b>	<b>26 460 463<sub>A</sub></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		318 392	787 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 773 471</b>	<b>6 242 733</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 997 983	2 924 124
Årets resultat		255 582	-395 404
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 253 565</b>	<b>2 528 720</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 027 036</b>	<b>8 771 453</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	16 114 223	16 753 145
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 114 223</b>	<b>16 753 145</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	623 718	563 514
Leverantörsskulder		76 151	79 675
Skatteskulder		25 790	16 971
Övriga skulder	19	25 800	22 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	213 136	252 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>964 595</b>	<b>935 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 105 854</b>	<b>26 460 463</b> <sub>A</sub>

## 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	50 år
Ombyggnad	25 år
Tak	30 år
Markanläggning	10 år
Larm	5 år

#### 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 2019. 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 bokslutsdispositioner och 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. ↗

### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 381 173	2 380 435
Hysesintäkter garage	98 442	98 422
Hysesintäkter kvarterslokan	1 050	1 000
	<b>2 480 665</b>	<b>2 479 857</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel	15 306	21 910
Reparation och löpande underhåll	175 498	222 515
El	33 582	36 989
Vatten	137 079	126 670
Renhållning	65 996	37 545
Fastighetsförsäkring	37 165	35 396
Kabel-TV	178 660	178 026
Fastighetsskatt	112 591	112 111
	<b>755 877</b>	<b>771 162</b>

### Not 3 Reparation och underhåll enligt plan

	2019	2018
Byggnader	57 828	6 877
VVS och pannor	122 281	927 659
Markanläggning	173 838	34 726
	<b>353 947</b>	<b>969 262</b>

### Not 4 Förvaltnings och kontorskostnader

	2019	2018
Redovisningstjänster	72 791	69 000
Revisionsarvode	14 453	13 777
Möteskostnader	1 055	450
Kontorsmaterial	89	1 588
Bankkostnader	2 664	2 946
Energideklaration och radonmätning	0	34 096
Övriga kostnader	48 886	82 519
	<b>139 938</b>	<b>204 376</b> <sub>A</sub>

### Not 5 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.

	2019	2018
Revisionsuppdrag	14 453	13 777
	<b>14 453</b>	<b>13 777</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

### Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärdsarvoden	43 010	37 944
Styrelsearvoden	24 200	19 000
Övriga ersättningar & utbildning	3 215	2 292
Sociala avgifter och FORA	19 086	18 078
	<b>89 511</b>	<b>77 314</b>

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

### Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	491 342	491 342
Ombyggnader	0	11 458
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	13 499	6 776
Byggnadsinventarie	17 779	16 974
	<b>595 745</b>	<b>599 675</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>2019</b>	<b>2018</b>
Ränteintäkter	3 801	4 587
	<b>3 801</b>	<b>4 587</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader	293 865	291 172
	<b>293 865</b>	<b>291 172</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	43 537 149	43 497 115
Inköp	53 882	40 034
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 591 031</b>	<b>43 537 149</b>
Ingående avskrivningar	-5 828 267	-5 245 566
Årets avskrivningar	-577 967	-582 701
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 406 234</b>	<b>-5 828 267</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>24 056 257</b>	<b>24 580 342</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 469 000	15 869 000
Taxeringsvärden mark	6 024 000	5 453 000
	<b>23 493 000</b>	<b>21 322 000</b>
Bokfört värde byggnader	20 444 939	21 029 342
Bokfört värde mark	3 611 319	3 551 000
	<b>24 056 258</b>	<b>24 580 342</b>

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

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	88 897	88 897
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 897</b>	<b>88 897</b>
Ingående avskrivningar	-50 113	-33 139
Årets avskrivningar	-17 779	-16 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 892</b>	<b>-50 113</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 005</b>	<b>38 784</b>

**Not 13 Kundfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Aviserade/obetalda för januari 2019 respektive januari 2018	11 940	32 422
	<b>11 940</b>	<b>32 422</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga fordringar	0	123
	<b>0</b>	<b>123</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Com Hem, kabel-TV	45 782	44 664
Dina Försäkringar	45 341	37 165
Tranemo Trädgårdstjänst	7 969	0
Diverse	0	1 000
	<b>99 092</b>	<b>82 829</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nordea företagskonto	162 157	169 733
Nordea sparkonto	644 791	449 420
SBAB	1 110 611	1 106 810
	<b>1 917 559</b>	<b>1 725 963</b> Å

### Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 737 941 kr (föreg.år 17 316 659 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,77	2020-06-12	3 608 713	3 772 431
SBAB	1,75	2022-11-10	4 045 315	4 285 315
SBAB	1,54	2029-08-09	4 610 554	4 725 554
SBAB	1,83	2021-04-16	4 473 359	4 533 359
Kortfristig del			-623 718	-563 514
			<b>16 114 223</b>	<b>16 753 145</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			623 718	563 514

### Not 18 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 619 351	14 381 781
	<b>13 619 351</b>	<b>14 381 781</b>

### Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	15 999	12 835
Avräkning sociala avgifter	9 801	9 411
Skuld till förtroendevalda	0	520
	<b>25 800</b>	<b>22 766</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	209 226	219 087
Övriga interimsskulder	3 910	33 852
	<b>213 136</b>	<b>252 939</b>

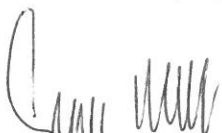
### Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980	36 928 980
	<b>36 928 980</b>	<b>36 928 980</b>



Ekonomideklaration enligt Boverkets principer redovisas i bilaga 1.

Skene 2020-05-18

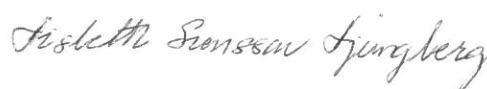


Gunnar Mellström  
Ledamot, ordförande

Lisbeth Svensson Ljungberg  
Ledamot



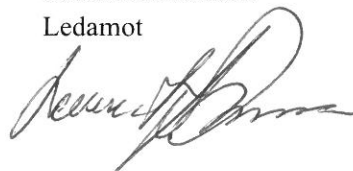
Jan Olsson  
Suppleant



Lennart Johansson  
Ledamot



Arne Larsson  
Ledamot



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18



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 räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 de 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. De 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. *κ*

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 18 maj 2020



---

Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor