

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2020_k

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2017-05-24 med kungörelsedatum 2017-05-29.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i DINA Försäkringar Viskadalen - Varberg för 2020.

Föreningen har en egen hemsida: www.salang.se

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i huvudsak genom poströstning 2020-06-10. På själva mötet deltog 8 från styrelsen som sammanställde resultatet av poströstningen. 30 personer från föreningen hade poströstat. Sammantaget så var 25 personer röstberättigade.

Styrelse och suppleanter

Inger Stjärnell	ledamot, upphört i förtid i december 2020
Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Lennart Johansson	ledamot, avgått i juni 2020
Gunnar Mellström	ledamot, ordf.
Arne Larsson	ledamot, vice ordf.
Fredrick Kling	ledamot, fr o m juni 2020 (tidigare suppleant)
Jan Olsson	suppleant
Filip Strandman	suppleant
Jennie Karlsson	suppleant, fr o m juni 2020

Styrelsen har under året haft 8 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	49 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

Ekonomi (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättning	2 517	2 481	2 480	2 471	2 505
Resultat efter finansiella poster	-1 997	256	-395	-65	687
Balansomslutning	25 239	26 106	26 460	27 390	27 736
Fond för yttre underhåll	740	318	788	1 200	708
Årsavgift för bostäder (kr/kvm)	736	729	729	734	752

Nyckeltal *) och kassaflöde

Låneränta (%)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8
Soliditet (%)	27,9	34,6	33,1	33,5	33,3
Kassalikviditet 1 (%)	124,2	210,3	196,7	256,3	287,8
Kassalikviditet 2 (%)	30,5	-	-	-	-
Ingående likvida medel	1918	1 726	2 100	1 892	1 603
Från verksamheten tillförda medel	-1 398	852	205	537	1 284
Investeringar	0	-50	-40	-16	-73
Nettoamorteringar	1 038	-579	-486	-442	-359
Förändring av kortfr fordran	1	4	-4	-32	14
Förändring av kortfr skulder	91	-29	-49	161	-37
Utgående likvida medel	1 650	1 918	1 726	2 100	1 892

*) Definition av nyckeltalens beräkning framgår i denna årsredovisning under rubriken "Noter" och *Nyckeltalsdefinitioner* (sida 10).

Nyckeltalet "Kassalikviditet 2" har tillkommit från och med årets bokslut och avser hänsyn tagen till lån som förfaller till betalning nästkommande år.

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	318 392	2 997 983	255 582	9 027 036
Balanseras i ny räkning				255 582	-255 582	0
Enligt 2019 års vinstdisposition			421 300	-421 300		0
Avstämningsbelopp				-1		-1
Årets resultat					-1 996 867	-1 996 867
Belopp vid årets utgång	5 235 225	219 854	739 692	2 832 264	-1 996 867	7 030 168

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

Hot

- Lättputsfasaderna
- Brister i föreningens va-ledningsnätet
- Räntesatsen på lånen
- Vice värden slutar
- Skadegörelse, stölder och inbrott

Svagheter

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

Möjligheter

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

Fastighetsinvesteringar

Under 2020 har inga fastighetsinvesteringar gjorts.

Investeringar inventarier

Inga investeringar i inventarier har gjorts.

Lån och amorteringar

Ett nytt lån om 1,6 mkr har tagits i juni med en ränta om 1,49% och med en bindningstid på 10 år för att finansiera ommålningen av fastigheterna.

Samtliga lån har amorterats under 2020. Ett lån har den 2020-06-12 skrivits om med en ränta på 1,49 % 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 driftkostnader, 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., reparation av dilitionsfogarna för 65 tkr, takpannorna på garagen har byts ut till en kostnad av 375 tkr samt målning av samtliga byggnader till en kostnad av 2,1 mkr. Garantitiden för målningen är 5 år.

Löpande underhållskostnaderna under 2020 avser bland annat underhåll av pannor, el och VVS, diverse byggnadsarbeten och trädgårdsskötsel.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras årligen. Det planerade underhållet de kommande 20 åren förutsätter att föreningen årligen avsätter minst ca 610 tkr per år.

Det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande fem åren är i genomsnitt ca 240 tkr per år.

Åtgärderna avser i huvudsak mossbehandling av tak, byte av belysningsarmatur och ventilationskontroll inkl. rengöring.

Underhållsfond

Utgående reservering i underhållsfonden uppgår enligt redovisningen till 739,7 tkr.

Underhållsfonden är enligt styrelsen ingen prioriterad styrparameter. Den i viktigaste styrparametern är likvida medel.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 höjdes med 1%

Årsavgifterna för 2021 höjs med 1,5 %

Väsentliga händelser under året

Målning av byggnaderna och byte av takpannor på garagen.

Pandemin har påverkat hur stämma och styrelsemöten genomförts.

Väsentliga händelser de närmsta två åren

Föreningen kommer att övergå till att använda robotgräsklippare för skötseln av gräsytor samt införa självförvaltning av häckarna utefter Salängsgatan. Kameraövervakning av förråd och garage kommer att påbörjas under 2021 för att förhindra inbrott och skadegörelse.

Ett befintligt lån kommer att skrivas om i april 2021.

Säkerhet

Föreningen är med i grannsamverkan. För att öka säkerheten och förhindra inbrott har larm installerats i garage och föreningslokal. Strålkastare med rörelsedetektorer har installerats vid garagen och vid flertalet lägenhets entréer. Staket och grindar har kompletterats för att försvåra tillträdet. Planerade åtgärder är kameraövervakning vid garage och parkeringsplatser samt nytt staket vid cykelförråd.

Information

Styrelsen informerar boende om verksamheten genom informationsblad som sätts upp på anslagstavlan vid soprummet. Viktig information delas ut tillsammans med lägenheter i brevlådan.

Årets resultat

Årets underskott beror till stor del på att det planerade underhållet av byggnaderna

Avtal etc.

Ekonomipoolen i Mark AB	redovisning, upphandlat, gäller t.o.m. 2024
Revisionsgruppen i Borås AB	revision, upphandlat, gäller t.v.
Dina försäkring	försäkring, upphandlas årligen av Söderberg & partner
Com Hem	tv, bredband, telefoni, upphandlat, gäller t.o.m.2022-06-30, 12 mån uppsägningstid
Vattenfall	el, enligt taxa med rörligt elpris
Marks kommun	vatten och renhållning, enligt taxa
LBC Borås	återvinning och avfalls hämning, upphandlat löpande
Skene järn	förbrukningsmaterial/inventarier, löpande
Kinna El & Tele	larm, elinstallation, löpande
Värmeservice	pannor, upphandlat/löpande
Bjelkenfors bygg	byggunderhåll, löpande
Bredin & Co	VVS, löpande
Rör & Sanitet	VVS, löpande
Sirheds rör	VVS, löpande
Tranemo trädgårdstjänst	snöröjning och trädgårdsskötsel, Avtalet är uppsagt from 2021-08-31

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021 och prognos 2022 - 025

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget		Prognos		
	2021	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning	2 544	2 595	2 647	2 700	2 754
Driftskostnader	-1 119	-1 147	-1 176	-1 205	-1 235
Underhåll enligt plan	-219	-163	-267	-207	-363
Avskrivningar	-584	-578	-571	-571	-571
Ränteintäkter	3	3	3	3	3
Räntekostnader	-284	-269	-262	-247	-233
Resultat	341	441	374	473	355
Likvida medel					
Ingående likvida medel	1 650	1 735	1 873	1 938	2 102
årets förändring	85	138	65	164	45
Utgående likvida medel	1 735	1 873	1 938	2 102	2 147
Förändring årsavgifter (%)	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7

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

Fond för yttre underhåll (tkr)	2021	2022	2023	2024	2025
Ingående avsättning	739	900	1 581	2 118	2 451
<u>Disposition av föregående års resultat</u>					
Disponerat för utfört underhåll	-739	-219	-163	-267	207
Avsatt för framtida underhåll	900	900	700	600	500
Utgående avsättning	900	1 581	2 118	2 451	2 744

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 832 264
årets förlust	-1 996 867
	835 397
disponeras så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-739 692
Reservering till fond för yttre underhåll	900 000
i ny räkning överföres	675 089
	835 397

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 517 473	2 480 665
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 517 473	2 480 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-785 769	-755 877
Reparation och underhåll enligt plan	3	-2 587 647	-353 947
Förvaltnings och kontorskostnader	4, 5	-169 880	-139 938
Personalkostnader	6, 7	-85 064	-89 512
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-598 403	-595 745
Summa rörelsekostnader		-4 226 763	-1 935 019
Rörelseresultat		-1 709 290	545 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 269	3 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-291 846	-293 865
Summa finansiella poster		-287 577	-290 064
Resultat efter finansiella poster		-1 996 867	255 582
Resultat före skatt		-1 996 867	255 582
Årets resultat		-1 996 867	255 582

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 11 23 475 635 24 056 258

Inventarier, verktyg och installationer 12 3 225 21 005

Summa materiella anläggningstillgångar 23 478 860 24 077 263

Summa anläggningstillgångar 23 478 860 24 077 263

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 13 13 760 11 940

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 14 96 511 99 092

Summa kortfristiga fordringar 110 271 111 032

Kassa och bank

Kassa och bank 15 1 649 832 1 917 559

Summa kassa och bank 1 649 832 1 917 559

Summa omsättningstillgångar 1 760 103 2 028 591

SUMMA TILLGÅNGAR

25 238 963

26 105 854 ₄

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		739 692	318 392
Summa bundet eget kapital		6 194 771	5 773 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 832 264	2 997 983
Årets resultat		-1 996 867	255 582
Summa fritt eget kapital		835 397	3 253 565
Summa eget kapital		7 030 168	9 027 036
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17	12 437 726	16 114 223
Summa långfristiga skulder		12 437 726	16 114 223
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 338 359	623 718
Leverantörsskulder		97 114	76 151
Skatteskulder		9 069	25 790
Övriga skulder	18	25 072	25 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	301 455	213 136
Summa kortfristiga skulder		5 771 069	964 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 238 963	26 105 854

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

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 1 (%)


Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår. Nyckeltalet anger föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Kassalikviditet 2 (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår. Nyckeltalet anger föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Detta nyckeltal har tillkommit från och med årets bokslut.

Låneränta (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder. 

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 406 939	2 381 173
Hysesintäkter garage	103 643	98 442
Hysesintäkter kvarterslokan	1 050	1 050
Avstämningsbelopp årsavgifter	5 841	0
	2 517 473	2 480 665

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	8 573	15 306
Reparation och löpande underhåll	168 904	175 498
El	27 085	33 582
Vatten	150 790	137 079
Renhållning	88 732	65 996
Fastighetsförsäkring	45 341	37 165
Kabel-TV	183 129	178 660
Fastighetsskatt	113 215	112 591
	785 769	755 877

Not 3 Reparation och underhåll enligt plan

	2020	2019
Byggnader	2 555 784	57 828
VVS och pannor	0	122 281
Markanläggning	31 863	173 838
	2 587 647	353 947

Not 4 Förvaltnings och kontorskostnader

	2020	2019
Redovisningstjänster	76 924	72 791
Revisionsarvode	13 771	14 453
Möteskostnader	516	1 055
Kontorsmaterial	2 815	89
Bankkostnader	2 732	2 664
Övriga kostnader	73 123	48 886
	169 881	139 938

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.

	2020	2019
Revisionsuppdrag	13 771	14 453
	13 771	14 453

Not 6 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärdsarvoden	43 800	43 010
Styrelsearvoden	23 075	24 200
Övriga ersättningar & utbildning	3 247	3 215
Sociala avgifter och FORA	14 942	19 086
	85 064	89 511

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

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	491 342	491 342
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	16 156	13 499
Byggnadsinventarie	17 780	17 779
	598 403	595 745

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	4 269	3 801
	4 269	3 801

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditgivare	291 779	293 865
Räntekostnad skattekonto	67	0
	291 846	293 865

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 591 031	43 537 149
Inköp		53 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Ingående avskrivningar	-6 406 233	-5 828 267
Årets avskrivningar	-580 623	-577 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 986 856	-6 406 234
Ingående nedskrivningar *)	-13 128 540	-13 128 540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 128 540	-13 128 540
Utgående redovisat värde	23 475 635	24 056 257
Taxeringsvärden byggnader	17 469 000	17 469 000
Taxeringsvärden mark	6 024 000	6 024 000
	23 493 000	23 493 000
Bokfört värde byggnader	19 840 089	20 444 939
Bokfört värde mark	3 635 546	3 611 319
	23 475 635	24 056 258

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 897	88 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 897	88 897
Ingående avskrivningar	-67 892	-50 113
Årets avskrivningar	-17 780	-17 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 672	-67 892
Utgående redovisat värde	3 225	21 005

Not 13 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Aviserade/obetalda för januari 2020 respektive januari 2019	13 760	11 940
	13 760	11 940

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem, kabel-TV	45 883	45 782
Dina Försäkringar	50 628	45 341
Tranemo Trädgårdstjänst	0	7 969
	96 511	99 092

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea företagskonto	152 096	162 157
Nordea sparkonto	282 856	644 791
SBAB	1 214 880	1 110 611
	1 649 832	1 917 559

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 776 085 kr (föreg.år 16 737 941 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,49	2030-05-09	3 471 857	3 608 713
SBAB	1,75	2022-11-10	3 865 315	4 045 315
SBAB	1,54	2029-08-09	4 490 554	4 610 554
SBAB	1,83	2021-04-16	4 428 359	4 473 359
SBAB	1,49	2030-05-09	1 520 000	0
Kortfristig del			-5 338 359	-623 718
			12 437 726	16 114 223
Kortfristig del av långfristig skuld			5 338 359	623 718

Kommande räkenskapsår har föreningen ett lån som förfaller och har därför redovisat det som en kortfristig skuld vilket inte gjordes föregående år. Föreningen har för avsikt att förlänga lånet som förfaller.

Not 17 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 397 726	13 619 351
	9 397 726	13 619 351

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	15 172	15 999
Avräkning sociala avgifter	9 900	9 801
	25 072	25 800

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	67 393	0
Förutbetalda hyresinkomster	224 665	209 226
Övriga interimsskulder	9 396	3 911
	301 454	213 137


Not 20 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980 36 928 980	36 928 980 36 928 980

Skene den 24/3 - 2021


Gunnar Mellström
Ledamot, ordförande


Lisbeth Svensson Ljungberg
Ledamot


Fredrik Kling
Ledamot


Arne Larsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 - 2021


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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. 4

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 2020 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. *K*

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 24 mars 2021



Rikard Johelid
Auktoriserad revisor