

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2021₁

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021.

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 2021-05-12. På själva mötet deltog 6 från styrelsen som sammanställde resultatet av poströstningen. 30 personer från föreningen hade poströstat. Sammantaget så var 23 personer röstberättigade.

Styrelse och suppleanter

Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Arne Larsson	ledamot, vice ordf. avgår 1 mars 2022
Gunnar Mellström	ledamot, ordf.
Fredrick Kling	ledamot
Jan Olsson	suppleant
Filip Strandman	suppleant, avgick 12 maj
Jennie Karlsson	ledamot from 12 maj
Jonathan Wingstedt	suppleant from 12 maj avgick 9 juni
Irene Zackrisson	suppleant from 12 maj
Mats Janhäll Lelie	suppleant fyllnadsväl 11 aug

Styrelsen har under året haft 7 sammanträden och 1 konstituerande möte.

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. ^Λ

Valberedning

Urban Ljungberg

Förändring i medlemsantal

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	50 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	49 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 sex lägenhetsöverlåtelse skett samt en försäljning med tillträde 1 mars 2022.

Flerårsöversikt

Ekonomi (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettomsättning	2 545	2 517	2 481	2 480	2 471
Resultat efter finansiella poster	416	-1997	256	-395	-65
Balansomslutning	24 809	25 239	26 106	26 460	27 390
Fond för yttre underhåll	900	740	318	788	1 200
Årsavgift för bostäder (kr/kvm)	747	736	729	729	734

Nyckeltal *) och kassaflöde

Låneränta (%)	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7
Soliditet (%)	30,1	27,9	34,6	33,1	33,5
Kassalikviditet 1 (%)	115,6	124,2	210,3	196,7	256,3
Kassalikviditet 2 (%)	35,3	30,5	-	-	-
Ingående likvida medel	1 650	1 918	1 726	2 100	1 892
Från verksamheten tillförda medel	1 027	-1 398	852	205	537
Investeringar	-252	0	-50	-40	-16
Nettoamorteringar	-840	1 038	-579	-486	-442
Förändring av kortfr fordran	-20	1	4	-4	-32
Förändring av kortfr skulder	-6	91	-29	-49	161
Utgående likvida medel	1 559	1 650	1 918	1 726	2 100

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

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	739 692	2 832 264	-1 996 867	7 030 168
Balanseras i ny räkning				-1 996 867	1 996 867	0
Enligt 2020 års vinstdisposition			160 308	-160 308		0
Avstämningsbelopp				1		1
Årets resultat					416 078	416 078
Belopp vid årets utgång	5 235 225	219 854	900 000	675 090	416 078	7 446 247

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
- Skadegörelse, stöld och inbrott

Möjligheter

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

Fastighetsinvesteringar

Under 2021 har inga fastighetsinvesteringar gjorts.

Investeringar inventarier

Under året har investeringar gjorts i kameraövervakning 57,5 tkr och robotgräsklippare samt snöröjningsmaskiner för 194,7 tkr.

Lån och amorteringar

Samtliga lån har amorterats under 2021. Ett lån har den 2021-04-15 skrivits om med en ränta på 1,16 % och med en bindningstid på 3 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 service och reparation av pannor för 56 tkr, ledbelysning parkering och gångväg har bytts ut till en kostnad av 15 tkr, beskärning av träd 27 tkr samt markarbeten för övergång till robotgräsklippare 88 tkr.

Löpande underhållskostnader under 2021 avser bland annat underhåll av pannor, el och VVS om 21 tkr, diverse byggnadsarbeten 10 tkr och trädgårdsskötsel 84 tkr.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras årligen. Det planerade underhållet de kommande 20 åren förutsätter att föreningen årligen avsätter ca 775 tkr per år till underhållsfonden.

Det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande fem åren är i genomsnitt ca 310 tkr per år.

Åtgärderna avser i huvudsak mossbehandling av tak, byte av belysningsarmatur, ventilationskontroll inkl. rengöring, asfaltering gångvägar samt reparation av utsatta fasader.

Underhållsfond

Utgående reservering i underhållsfonden uppgår enligt redovisningen till 900 tkr.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 höjdes med 1,5%

Årsavgifterna för 2022 höjs med 1,5 %

Väsentliga händelser under året

Övergång till att klippa gräset med robotgräsklippare vilket ska ge lägre underhållskostnader. Under året har självförvaltning införts av bl.a häckar. Pandemin har påverkat hur stämma och styrelsemöten genomfördes. A

Väsentliga händelser de närmsta två åren

Ett befintligt lån kommer att skrivas om i november 2022. Antalet elbilar kommer att öka och laddningen av dessa måste lösas om lägenheterna ska bli eftertraktade i framtiden.

Säkerhet

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

Information

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

Årets resultat

Årets överskott 416 tkr beror på något lägre underhållskostnader

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
Rör & Sanitet	VVS, löpande
Sven Eriksson Entreprenad	Snöröjning vid garage och gångväg Salängsgatan A

Förväntad framtida utveckling

Budget 2022 och prognos 2023 - 2026

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget		Prognos		
	2022	2023	2024	2025	2026
Nettoomsättning	2 593	2 641	2710	2789	2869
Driftskostnader	-1 133	-1166	-1 203	-1 246	-1 292
Underhåll enligt plan	-166	-293	-211	-391	-487
Avskrivningar	-653	-655	-655	-655	-627
Ränteintäkter	3	3	3	3	3
Räntekostnader	-240	-223	-234	-221	-207
Resultat	404	307	410	279	259
Likvida medel					
Ingående likvida medel	1 559	1 357	1 436	1 618	1 669
årets förändring	-202	79	182	51	3
Utgående likvida medel	1 357	1 436	1 618	1 669	1 672
Förändring årsavgifter (%)	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,5	1,4	1,6	1,6	1,6

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)	2022	2023	2024	2025	2026
Ingående avsättning	900	1 434	1 741	2 130	2 339
<u>Disposition av föregående års resultat</u>					
Disponerat för utfört underhåll	-166	-293	-211	-391	-487
Avsatt för framtida underhåll	700	600	600	600	600
Utgående avsättning	1 434	1 741	2 130	2 339	2 452

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	675 090
årets vinst	416 078
	1 091 168
disponeras så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
Reservering till fond för yttre underhåll	900 000
i ny räkning överföres	391 168
	1 091 168

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 544 729	2 517 473
Övriga rörelseintäkter		1 191	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 545 920	2 517 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-812 854	-785 769
Reparation och underhåll enligt plan	3	-200 036	-2 587 647
Förvaltnings och kontorskostnader	4, 5	-148 492	-169 880
Personalkostnader	6, 7	-96 815	-85 064
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-611 494	-598 403
Summa rörelsekostnader		-1 869 691	-4 226 763
Rörelseresultat		676 229	-1 709 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 645	4 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-263 796	-291 846
Summa finansiella poster		-260 151	-287 577
Resultat efter finansiella poster		416 078	-1 996 867
Resultat före skatt		416 078	-1 996 867
Årets resultat		416 078	-1 996 867

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	22 895 012	23 475 635
Inventarier, verktyg och installationer	12	224 616	3 225
Summa materiella anläggningstillgångar		23 119 628	23 478 860
Summa anläggningstillgångar		23 119 628	23 478 860
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	19 531	13 760
Övriga fordringar		10 064	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 206	96 511
Summa kortfristiga fordringar		129 801	110 271
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	1 559 444	1 649 832
Summa kassa och bank		1 559 444	1 649 832
Summa omsättningstillgångar		1 689 245	1 760 103
SUMMA TILLGÅNGAR		24 808 873	25 238 963

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		900 000	739 692
Summa bundet eget kapital		6 355 079	6 194 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		675 090	2 832 264
Årets resultat		416 078	-1 996 867
Summa fritt eget kapital		1 091 168	835 397
Summa eget kapital		7 446 247	7 030 168
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17	12 575 770	12 437 726
Summa långfristiga skulder		12 575 770	12 437 726
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 360 315	5 338 359
Leverantörsskulder		62 736	97 114
Skatteskulder		56 411	9 069
Övriga skulder	18	8 715	25 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	298 679	301 455
Summa kortfristiga skulder		4 786 856	5 771 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 808 873	25 238 963

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.

Låneränta (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder. ↵

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 443 411	2 406 939
Hysesintäkter garage	100 218	103 643
Hysesintäkter kvarterslokan	1 100	1 050
Positiv VM omföringskonto	0	5 841
	2 544 729	2 517 473

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	22 536	8 573
Reparation och löpande underhåll	121 986	168 904
El	39 162	27 085
Vatten	137 086	150 790
Renhållning	87 833	88 732
Fastighetsförsäkring	50 628	45 341
Kabel-TV	183 730	183 129
Fastighetsskatt	169 892	113 215
	812 853	785 769

Not 3 Reparation och underhåll enligt plan

	2021	2020
Byggnader	4 118	2 555 784
VVS och pannor	80 453	0
Markanläggning	115 465	31 863
	200 036	2 587 647

Not 4 Förvaltnings och kontorskostnader

	2021	2020
Redovisningstjänster	77 813	76 924
Revisionsarvode	14 192	13 771
Möteskostnader	273	516
Kontorsmaterial	3 956	2 815
Bankkostnader	3 020	2 732
Övriga kostnader	49 238	73 123
	148 492	169 881

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 föränlads av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
Revisionsuppdrag	14 192	13 771
	14 192	13 771

Not 6 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Vicevärdsarvoden	47 040	43 800
Styrelsearvoden	25 700	23 075
Övriga ersättningar & utbildning	3 136	3 247
Sociala avgifter och FORA	20 939	14 942
	96 815	85 064

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

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	491 342	491 342
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	16 156	16 156
Byggnadsinventarie	13 937	17 780
Avskrivn arbetsmaskiner	16 934	0
	611 494	598 403 ^A

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	3 645	4 269
	3 645	4 269

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till kreditgivare	263 723	291 779
Räntekostnad skattekonto	73	67
	263 796	291 846

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Ingående avskrivningar	-6 986 856	-6 406 233
Årets avskrivningar	-580 623	-580 623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 567 479	-6 986 856
Ingående nedskrivningar *)	-13 128 540	-13 128 540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 128 540	-13 128 540
Utgående redovisat värde	22 895 012	23 475 635
Taxeringsvärden byggnader	22 184 000	17 469 000
Taxeringsvärden mark	8 818 000	6 024 000
	31 002 000	23 493 000
Bokfört värde byggnader	19 275 622	19 840 089
Bokfört värde mark	3 619 390	3 635 546
	22 895 012	23 475 635

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 897	88 897
Inköp	252 262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 159	88 897
Ingående avskrivningar	-85 672	-67 892
Årets avskrivningar	-30 871	-17 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 543	-85 672
Utgående redovisat värde	224 616	3 225

Not 13 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Aviserade/obetalda för januari 2021 respektive januari 2020	19 531	13 760
	19 531	13 760

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Com Hem, kabel-TV	46 540	45 883
Dina Försäkringar	53 666	50 628
	100 206	96 511

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea företagskonto	322 521	152 096
Nordea sparkonto	18 399	282 856
SBAB	1 218 524	1 214 880
	1 559 444	1 649 832

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 936 085 kr (föreg.år 17 776 085 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB 10 80348 9	1,49	2030-05-09	3 271 857	3 471 857
SBAB 10 80354 3	1,75	2022-11-10	3 625 315	3 865 315
SBAB 19 35121 1	1,54	2029-08-09	4 330 554	4 490 554
SBAB 20 38007 1	1,16	2024-03-13	4 348 359	4 428 359
SBAB 31 02332 7	1,49	2030-05-09	1 360 000	1 520 000
Kortfristig del			-4 360 315	-5 338 359
			12 575 770	12 437 726
Kortfristig del av långfristig skuld			4 360 315	5 338 359

Kommande räkenskapsår har föreningen ett lån SBAB 10 80354 3 på 3 625 315 kr som förfaller och har därför redovisat det som en kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att förlänga lånet som förfaller.

De resterande amorteringarna specificeras nedan:

SBAB 10 80348 9, 250.000 kr (varav 50.000 kr är från 2021 på grund av sen betalning)
SBAB 19 35121 1, 200.000 kr (varav 40.000 kr är från 2021 på grund av sen betalning)
SBAB 20 38007 1, 125.000 kr (varav 25.000 kr är från 2021 på grund av sen betalning)
SBAB 31 02332 7, 160.000 kr

Not 17 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 272 411	9 397 726
	6 272 411	9 397 726

Lån som förfaller efter fem år specificeras enligt nedan:

SBAB 10 80348 9 2 221 857 kr
Amortering 2022-2026, 1 050 000 kr (varav 50.000 kr är från 2021 på grund av sen betalning)

SBAB 19 31512 1 3 490 554 kr
Amortering 2022-2026 840 000 kr (varav 40.000 kr är från 2021 på grund av sen betalning)

SBAB 31 02332 7 560 000 kr
Amortering 2022-2026 800 000 kr

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	6 231	15 172
Avräkning sociala avgifter	2 484	9 900
	8 715	25 072

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	57 332	67 393
Förutbetalda hyresinkomster	226 043	224 665
Övriga interimsskulder	15 305	9 396
	298 680	301 454

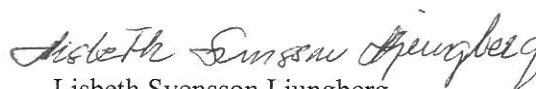
Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980	36 928 980
	36 928 980	36 928 980

Skene 2022-03-23



Gunnar Mellström
Ledamot, ordförande



Lisbeth Svensson Ljungberg
Ledamot



Fredrick Kling
Ledamot



Jennie Karlsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-25



Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Saläng i Skene
Org.nr 716447-7007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Saläng i Skene för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 Bostadsrättsförening Saläng i Skene för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med 4

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:

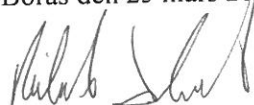
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25 mars 2022



Rikard Johelid
Auktoriserad revisor