

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2022 

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022.

Föreningen har en egen hemsida: www.salang.se

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På mötet deltog 14 personer från föreningen.

Styrelse och suppleanter

Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Gunnar Mellström	ledamot, ordf.
Fredrick Kling	ledamot
Jan Olsson	suppleant
Jennie Karlsson	ledamot
Irene Zackrisson	ledamot
Mats Janhäll Lelie	suppleant
Anna Janhäll Lelie	suppleant

Styrelsen har under året haft 10 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. 

Valberedning

Styrelsen

Förändring i medlemsantal

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	49 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	46 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

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har ingen lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomi (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättning	2 587	2 545	2 517	2 481	2480
Resultat efter finansiella poster	505	416	-1997	256	-395
Balansomslutning	24 333	24 809	25 239	26 106	26 460
Fond för yttre underhåll	1 600	900	740	318	788

Årsavgift för bostäder (kr/kvm)	759	747	736	729	729
---------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Nyckeltal *) och kassaflöde

Låneränta (%)	1,5	1,6	1,7	1,7	1,7
Soliditet (%)	32,7	30,1	27,9	34,6	33,1
Kassalikviditet 1 (%)	110	115,6	124,2	210,3	196,7
Kassalikviditet 2 (%)	36,28	35,3	30,5	-	-

Ingående likvida medel	1559	1 650	1 918	1 726	2 100
Från verksamheten tillförda medel	1137	1027	-1398	852	205
Investeringar	-305	-252	0	-50	-40
Nettoamorteringar	-1035	-840	1038	-579	-486
Förändring av kortfr fordran	-464	-20	1	4	-4
Förändring av kortfr skulder	54	-6	91	-29	-49
Utgående likvida medel	946	1 559	1 650	1 918	1 726

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 235 225	219 854	900 000	675 090	416 078	7 446 247
Balanseras i ny räkning				416 078	-416 078	0
Enligt 2021 års vinstdisposition			700 000	-700 000		0
Årets resultat					505 396	505 396
Belopp vid årets utgång	5 235 225	219 854	1 600 000	391 168	505 396	7 951 643

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. Den viktigaste styrparametern är likvida medel.

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

Fastighetsinvesteringar

Under 2022 har inga fastighetsinvesteringar gjorts.

Investeringar inventarier

Under året har investeringar gjorts i laddstolpar för elbilar 761 tkr. Stadsbidrag har erhållits om 304 tkr och momsavdrag om 152 tkr. Nettoutgiften för föreningen blev 304 tkr.

Lån och amorteringar

Samtliga lån har amorterats under 2022.
Ett lån har den 2022-11-10 skrivits om med rörlig ränta och med en bindningstid på 3 månader.

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 för närvarande men om 10 år krävs stora underhållsåtgärder för att bibehålla ett godtagbart underhåll av byggnaderna.

Årets planerade underhåll avser bl.a service och reparation av pannor för 5 tkr, ledbelysning parkering och gångväg har bytts ut till en kostnad av 62 tkr, samt byggnadsbesiktning 15 tkr.

Löpande underhållskostnader under 2022 avser bland annat underhåll av pannor, el och VVS om 26 tkr, fuktskadeutredning 39 tkr och trädgårdsskötsel 7 tkr.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras årligen och omfattar 50 år. Under hösten genomfördes en besiktning av byggnaderna av en konsult och underhållsplanen har justerats utifrån besiktningen samt att hänsyn tagits till inflation till följd av den ekonomiska utvecklingen. Det planerade underhållet de kommande 20 åren är i genomsnitt ca 1466 tkr per år. Det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren är i genomsnitt ca 622 tkr per år.

Mellan 2033-2040 uppgår det planerade underhållet till sammanlagt 24 milj kr eller ca 3 milj kr per år. Åtgärderna avser i huvudsak fasadrenovering, byte av fönster och utbyte av värmepannor.

Åtgärderna 2034-2040 kan finansieras genom två olika alternativ utan lån eller med nya lån 2034. Enligt lånealternativet behöver ca 8 milj. kr lånas.

Utan lån så måste avgifterna höjas med ca 5 % per år och med lån ca 4 % per år. I ökning ingår inflation om minst 2-3 %.

För bägge alternativen så ligger nivå på likvida medel i snitt på ca 1,4 milj kr som är godtagbar mininivå.

Underhållsfond

Utgående reservering i underhållsfonden uppgår enligt redovisningen till 1 600 tkr.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2022 höjdes med 1,5%

Årsavgifterna för 2023 höjs med 2,25 %

Väsentliga händelser under året

Investering i laddstolpar för elbilar i samtliga garage och 16 parkeringsplatser.

Väsentliga händelser de närmsta två åren

Effekterna av inflationen och bolåneräntorna.

Föreningen avser att 2025 övergå till den rekommenderade redovisningsmodellen K3.

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.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2023 och prognos 2024 - 2027

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget	Prognos			
	2023	2024	2025	2026	2027
Nettoomsättning	2 642	2 768	2 911	3 071	3 236
Driftskostnader	-1 162	-1 206	-1 265	-1 321	-1 564
Underhåll enligt plan	-201	-249	-613	-379	-369
Avskrivningar	-651	-651	-651	-623	-601
Ränteintäkter	3	3	3	3	3
Räntekostnader	-365	-407	-382	-357	-335
Resultat	266	258	3	394	370
Likvida medel					
Ingående likvida medel	947	1 134	1 160	931	1 065
årets förändring	187	26	-229	134	88
Utgående likvida medel	1 134	1 160	931	1 065	1 153
Förändring årsavgifter (%)	2,3	4,0	4,5	4,5	4,5
Genomsnittlig räntekostnad (%)	2,4	2,8	2,8	2,8	2,8

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)	2023	2024	2025	2026	2027
Ingående avsättning	1 600	1 996	2 295	2 546	2 433
<u>Disposition av föregående års resultat</u>					
Disponerat för utfört underhåll	-104	-201	-249	-613	-379
Avsatt för framtida underhåll	500	500	500	500	500
Utgående avsättning	1 996	2 295	2 546	2 433	2 554

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	391 167
årets vinst	505 396
	896 563
disponeras så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-104 000
Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	500 563
	896 563

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 586 940	2 544 729
Övriga rörelseintäkter		0	1 191
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 586 940	2 545 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-804 448	-812 854
Reparation och underhåll enligt plan	3	-104 058	-200 036
Förvaltnings och kontorskostnader	4, 5	-188 037	-148 492
Personalkostnader	6, 7	-109 814	-96 815
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-631 943	-611 494
Summa rörelsekostnader		-1 838 300	-1 869 691
Rörelseresultat		748 640	676 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 381	3 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-249 625	-263 796
Summa finansiella poster		-243 244	-260 151
Resultat efter finansiella poster		505 396	416 078
Resultat före skatt		505 396	416 078
Årets resultat		505 396	416 078

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	22 321 151	22 895 012
Inventarier, verktyg och installationer	12	471 730	224 616
Summa materiella anläggningstillgångar		22 792 881	23 119 628
Summa anläggningstillgångar		22 792 881	23 119 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	26 391	19 531
Övriga fordringar		154 809	10 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	412 218	100 206
Summa kortfristiga fordringar		593 418	129 801
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	946 772	1 559 444
Summa kassa och bank		946 772	1 559 444
Summa omsättningstillgångar		1 540 190	1 689 245
SUMMA TILLGÅNGAR		24 333 071	24 808 873

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		1 600 000	900 000
Summa bundet eget kapital		7 055 079	6 355 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		391 167	675 090
Årets resultat		505 396	416 078
Summa fritt eget kapital		896 563	1 091 168
Summa eget kapital		7 951 642	7 446 247
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17	11 955 770	12 575 770
Summa långfristiga skulder		11 955 770	12 575 770
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 945 315	4 360 315
Leverantörsskulder		87 915	62 736
Skatteskulder		103 191	56 411
Övriga skulder	18	33 862	8 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	255 376	298 679
Summa kortfristiga skulder		4 425 659	4 786 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 333 071	24 808 873

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.

4

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 482 774	2 443 411
Hysesintäkter garage	100 267	100 218
Hysesintäkter kvarterslokan	3 900	1 100
	2 586 941	2 544 729

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	4 632	22 536
Reparation och löpande underhåll	82 708	121 986
El	44 726	39 162
Vatten	144 965	137 086
Renhållning	106 518	87 833
Fastighetsförsäkring	53 666	50 628
Kabel-TV	186 164	183 730
Fastighetsskatt	170 612	169 892
	793 991	812 853

Not 3 Reparation och underhåll enligt plan

	2022	2021
Byggnader	19 843	4 118
VVS och pannor	74 375	80 453
Markanläggning	9 840	115 465
	104 058	200 036

Not 4 Förvaltnings och kontorskostnader

	2022	2021
Redovisningstjänster	82 863	77 813
Revisionsarvode	14 571	14 192
Möteskostnader	986	273
Kontorsmaterial	3 360	3 956
Bankkostnader	2 921	3 020
Övriga kostnader	83 337	49 238
	188 038	148 492

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.

	2022	2021
Revisionsuppdrag	14 571	14 192
	14 571	14 192

Not 6 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Vicevärdsarvoden	48 000	47 040
Styrelsearvoden	34 730	25 700
Övriga ersättningar & utbildning	3 460	3 136
Sociala avgifter och FORA	23 625	20 939
	109 815	96 815

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

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	491 342	491 342
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	9 394	16 156
Byggnadsinventarie	19 130	13 937
Avskrivn arbetsmaskiner	38 952	16 934
	631 943	611 494

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	6 379	3 645
	6 379	3 645

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditgivare	249 521	263 723
Räntekostnad skattekonto	104	73
	249 625	263 796

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Ingående avskrivningar	-7 567 479	-6 986 856
Årets avskrivningar	-573 861	-580 623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 141 340	-7 567 479
Ingående nedskrivningar *)	-13 128 540	-13 128 540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 128 540	-13 128 540
Utgående redovisat värde	22 321 151	22 895 012
Taxeringsvärden byggnader	22 784 000	22 184 000
Taxeringsvärden mark	8 676 000	8 818 000
	31 460 000	31 002 000
Bokfört värde byggnader	18 711 155	19 275 622
Bokfört värde mark	3 609 996	3 619 390
	22 321 151	22 895 012

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	341 159	88 897
Inköp	305 196	252 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 355	341 159
Ingående avskrivningar	-116 543	-85 672
Årets avskrivningar	-58 082	-30 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 625	-116 543
Utgående redovisat värde	471 730	224 616

Not 13 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Aviserade/obetalda för januari 2022 respektive januari 2021	26 391	19 531
	26 391	19 531

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Com Hem, kabel-TV	49 884	46 540
Dina Försäkringar	58 757	53 666
Naturvårdsverket bidrag	303 577	
	412 218	100 206

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea företagskonto	203 469	322 521
Nordea sparkonto	18 425	18 399
SBAB	724 878	1 218 524
	946 772	1 559 444

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 901 085 kronor (föreg.år 16 936 085 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 10 80348 9	1,49	2030-05-09	3 021 857	3 271 857
SBAB 10 80354 3	3,33	2023-11-10	3 325 315	3 625 315
SBAB 19 35121 1	1,54	2029-08-09	4 130 554	4 330 554
SBAB 20 38007 1	1,16	2024-03-13	4 223 359	4 348 359
SBAB 31 02332 7	1,49	2030-05-09	1 200 000	1 360 000
Kortfristig del			-3 945 315	-4 360 315
			11 955 770	12 575 770

Kortfristig del av långfristig skuld	3 945 315	4 360 315
--------------------------------------	-----------	-----------

Kommande räkenskapsår har föreningen ett lån SBAB 10 80354 3 på 3 325 315 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, 200.000 kr
SBAB 19 35121 1, 160.000 kr
SBAB 20 38007 1, 100.000 kr
SBAB 31 02332 7, 160.000 kr

Not 17 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 752 411	6 272 411
	5 752 411	6 272 411

Lån som förfaller efter fem år specificeras enligt nedan:

SBAB 10 80348 9 2 021 857 kr
Amortering 2023-2027, 1 000 000 kr

SBAB 19 31512 1 3 330 554 kr
Amortering 2023-2027 800 000 kr

SBAB 31 02332 7 400 000 kr
Amortering 2023-2027 800 000 kr

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	20 731	6 231
Avräkning sociala avgifter	13 131	2 484
	33 862	8 715

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	57 332
Förutbetalda hyresinkomster	240 099	226 043
Övriga interimsskulder	15 276	15 305
	255 375	298 680

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980	36 928 980
	36 928 980	36 928 980

Skene 2023-05 -12



Gunnar Mellström
Ledamot, ordförande



Lisbeth Svensson Ljungberg
Ledamot



Fredrick Kling
Ledamot



Jennie Karlsson
Ledamot



Irene Zackrisson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05 -16



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 2022.

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 2022-12-31 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. Risker 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 2022 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.

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 16 maj 2023



Rikard Johelid
Auktoriserad revisor