Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2023-09-06.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i DINA Försäkringar Viskadalen - Varberg för 2024-2025.

Föreningen har en egen hemsida: www.salang.se

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På mötet deltog 12 personer från föreningen.
En extra stämma som behandlade nedläggning av lekplats hölls 2024-06-26.
På mötet deltog 18 personer varav 6 fullmakter.

Styrelse och suppleanter

Urban Ljungberg	ledamot, ordf
Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Fredrick Kling	ledamot
Jennie Karlsson	ledamot
Irene Zackrisson	ledamot
Jan Olsson	suppleant
Britt Hellstedt	suppleant

Styrelsen har under året haft 5 sammanträden och 1 konstituerande möte.
Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

Vicevärd
Urban Ljungberg

Revisorer
Föreningen revideras av auktoriserad revisor Rikard Johelid på Baker Tilly Borås AB.

Valberedning
Lena Olsson

Förändring i medlemsantal

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	45 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	44 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 kvm
19 st	3 RoK	1 797,5 kvm
10 st	4 RoK	1 060 kvm
34 st		3 192,5 kvm

1 st	lokal	67 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.

Garagens (kallgarage) samtliga ytor räknas till 468 kvm och lägenhetsförråd (kallförråd) på 26 kvm upplåts inte med bostadsrätten.
För garage och parkeringsplatser har särskilda hyresavtal upprättats.
Samlinglokal på 67 kvm hyrs ut och ingår inte i upplåtelesen.

Föreningens totala kvadratmeter uppgår till 3 750 kvm.
Föreningens totala kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt enligt gällande upplåtelse- och överlåtelseavtal uppgår till 3192 kvm.
Vid beräkning av nyckeltal använd boyta inkl. lokal 3192 m2.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har två stycken lägenhetsöverlåtelser skett med tillträde aug 2024 och jan 2025.

Ekonomi (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2 747	2 639	2 587	2 545	2 517
Resultat efter finansiella poster	446	525	505	416	-1 997
Soliditet (%)	37,71	35,53	32,68	30,01	27,85
Kassalikviditet (%)	55,69	21,33	34,80	35,29	30,50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	860	827	810	797	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 405	4 615	4 879	5 197	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	394	380	385	378	0
Räntekänslighet (%)	5,23	5,70	6,15	6,66	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	70	52	58	54	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,93	98,98	100,00	99,95	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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	1 996 000	500 564	524 525	**8 476 168**
Balanseras i ny räkning				524 525	-524 525	**0**
Enligt 2023 års vinstdisposition			456 000	-456 000	0	**0**
Årets resultat					445 562	**445 562**
Belopp vid årets utgång	**5 235 225**	**219 854**	**2 452 000**	**569 089**	**445 562**	**8 921 730**

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.

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 kvalité på byggnader och våra grönområden
Välskött område

Fastighetsinvesteringar

Under 2024 har inga fastighetsinvesteringar gjorts.

Investeringar inventarier

Under 2024 har inga investeringar gjorts.

Lån och amorteringar

Samtliga lån har amorterats under 2024.

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.

Föreningens fastigheter är välskötta och inget känt akut eftersatt underhåll föreligger för närvarande men om 10 år krävs stora underhållsåtgärder för att bibehålla ett god standard för våra byggnader.

Årets planerade underhåll uppgår till sammanlagt 159 tkr och avser bl.a div. markarbeten 104 tkr och service av pannor 55 tkr.

Löpande underhållskostnader under 2024 avser bland annat underhåll av byggnader, pannor, el, VVS och mark om 45 tkr, juridiskt biträde avseende mark 15 tkr.

Underhållsplan
Underhållsplanen uppdateras årligen och omfattar 50 år. Under 2022 genomfördes en besiktning av byggnaderna av en konsult och underhållsplanen har justerats utifrån besiktningen samt att hänsyn tagits till den ekonomiska utveckligen. Det planerade underhållet de kommande 20 åren uppgår till ca 30 miljoner kronor eller i genomsnitt ca 1,5 miljoner kronor per år.
Det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren är i genomsnitt ca 500 tkr per år.
Underhållsplaner är inflationsuppräknad.

Mellan 2036-2042 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 2036-2042 finansieras genom eget kapital och nya lån. Ett detaljerat utdrag ur underhållsplanen redovisas i bilaga.

Underhållsfond
Underhållsfonden 2024 uppgår enligt redovisningen till 2 452 tkr.

Årsavgifter
2023: 2,25%
2024: 4 %
2025: 4,5 %
2026: 3,5 % prel.
2027: 3,5 % prel.
2028: 3,5 % prel.

Årets resultat
Årets överskott 446 tkr beror på något lägre underhållskostnader för byggnaderna.

Väsentliga händelser under året
Handläggning av myndighetsärenden avseende riskträd.
Genom självförvaltningen som flera medlemmar deltar i så har föreningen sparat cirka 97 100 kr.

Väsentliga händelser de närmsta två åren
Utveckling av bolåneräntan och omvärldshändelser som kan påverka ekonomin.
Övergång till redovisning enligt K3. Medför inga större förändringar i praktiken men kostar cirka 70 - 80 tkr att införa. Övergången till K3 kan bli ett lagkrav.

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 tillsamtliga lägenheter i brevlådan.

Avtal etc.

Ekonomipoolen i Mark AB	redovisning, upphandlat, gäller t.o.m. 2027
Baker Tilly i Borås AB	auktoriserad revision, upphandlat, gäller t.v.
Dina försäkring	försäkring, upphandlas årligen av Söderberg & partner
Tele2	tv, bredband, telefoni, upphandlat, gäller t.v. med 12 mån uppsägningstid
Vattenfall	el, enligt taxa med rörligt elpris
Marks kommun	vatten och renhållning, samt återvinning enligt kommunen taxa
LBC Borås	hämtning av grovavfall och trädgårdsavfall, upphandlat löpande
Skene järn	förbrukningsmaterial/inventarier, löpande
Kinna El & Tele	underhåll larm, elinstallation, löpande
Värmeservice	underhåll pannor, löpande
Rör & Sanitet	VVS, löpande
Sven Eriksson Entreprenad	Snöröjning och sandning vid garage och gångväg Salängsgatan

Förväntad framtida utveckling

Budget 2025 och prognos 2026 - 2029

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget	Prognos			
	2025	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Nettoomsättning	2 873	3012	3167	3 348	3 525
Driftskostnader	-1 208	-1 258	-1 490	-1 554	-1 638
Underhåll enligt plan	-432	-164	-365	-358	-661
Avskrivningar	-655	-627	-604	-604	-600
Ränteintäkter	21	29	31	37	39
Räntekostnader	-375	-338	-317	-296	-276
Resultat	225	654	423	572	388
Likvida medel					
Ingående likvida medel	2 008	1 708	2 009	2 056	2 252
årets förändring	-300	301	47	196	9
Utgående likvida medel	**1 708**	**2 009**	**2 056**	**2 252**	**2 261**
Förändring årsavgifter (%)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Genomsnittlig räntekostnad (%)	3,2	3,1	2,9	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)	2025	2026	2027	2028	2029
Ingående avsättning	2 452	2 993	3 461	4 197	4 732
Disposition av föregående års resultat					
Disponerat för utfört underhåll	-159	-432	-164	-365	-358
Avsatt för framtida underhåll	700	900	900	900	900
Utgående avsättning	2 993	3 461	4 197	4 732	5 274

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	569 088
årets vinst	445 562
	1 014 650
disponeras så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-159 000
Reservering till fond för yttre underhåll	700 000
i ny räkning överföres	473 650
	1 014 650

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 746 608	2 639 364
Övriga rörelseintäkter		1 872	27 199
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 748 480**	**2 666 563**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-784 568	-791 730
Reparation och underhåll enligt plan	3	-192 072	-44 305
Förvaltnings och kontorskostnader	4, 5	-191 781	-251 708
Personalkostnader	6, 7	-99 125	-101 384
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-654 830	-654 830
Summa rörelsekostnader		**-1 922 376**	**-1 843 957**
Rörelseresultat		**826 104**	**822 606**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	33 988	24 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-414 530	-323 020
Summa finansiella poster		**-380 542**	**-298 081**
Resultat efter finansiella poster		**445 562**	**524 525**
Resultat före skatt		**445 562**	**524 525**
Årets resultat		**445 562**	**524 525**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	21 173 435	21 747 293
Inventarier, verktyg och installationer	12	309 786	390 758
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 483 221**	**22 138 051**
Summa anläggningstillgångar		**21 483 221**	**22 138 051**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	22 003	36 424
Övriga fordringar		27 229	1 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 194	113 179
Summa kortfristiga fordringar		**167 426**	**150 882**
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 007 834	1 570 661
Summa kassa och bank		**2 007 834**	**1 570 661**
Summa omsättningstillgångar		**2 175 260**	**1 721 543**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 658 481**	**23 859 594**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		2 452 000	1 996 000
Summa bundet eget kapital		**7 907 079**	**7 451 079**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		569 088	500 564
Årets resultat		445 562	524 525
Summa fritt eget kapital		**1 014 650**	**1 025 089**
Summa eget kapital		**8 921 729**	**8 476 168**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17	10 830 770	7 312 411
Summa långfristiga skulder		**10 830 770**	**7 312 411**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 525 315	7 728 674
Leverantörsskulder		19 129	13 869
Skatteskulder		0	46 975
Övriga skulder	18	24 933	27 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	336 605	254 247
Summa kortfristiga skulder		**3 905 982**	**8 071 015**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 658 481**	**23 859 594**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		826 104	822 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		654 830	654 830
Erhållen ränta		33 988	24 939
Erlagd ränta		-414 530	-323 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 100 392**	**1 179 355**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-9 755	442 536
Förändring av rörelseskulder		31 537	-138 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 122 174**	**1 483 889**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-685 000	-860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-685 000**	**-860 000**
Årets kassaflöde		**437 174**	**623 889**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 570 661	946 772
Likvida medel vid årets slut		**2 007 835**	**1 570 661**

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)
Visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt per år.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)
Visar hur belånad föreningen är.

Räntekänslighet (%)
Visar hur mycket avgifterna kan behöva höjas vid 1 % ränteökning av föreningens lån.

Sparande per kvadratmeter (kr)
Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar.
Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll / totala kvm.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)
Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 632 608	2 532 303
Hyresintäkter garage	112 400	105 060
Hyresintäkter kvarterslokal	1 600	2 000
	2 746 608	**2 639 363**

I föreningens årsavgifter ingår vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	4 063	4 778
Reparation och löpande underhåll	52 184	72 644
El	34 935	37 491
Vatten	191 744	132 638
Renhållning	69 377	114 399
Fastighetsförsäkring	61 695	58 757
Kabel-TV	205 936	199 570
Fastighetsskatt	164 634	171 453
	784 568	**791 730**

Not 3 Reparation och underhåll enligt plan

	2024	2023
Byggnader	0	2 952
VVS och pannor	54 812	6 459
Markanläggning	104 679	34 894
	159 491	**44 305**

Not 4 Förvaltnings och kontorskostnader

	2024	2023
Redovisningstjänster	88 016	93 072
Revisionsarvode	17 681	16 080
Möteskostnader	1 053	2 012
Kontorsmaterial	20 135	11 095
Bankkostnader	3 446	3 076
Övriga kostnader	94 031	126 372
	224 362	**251 707**

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.

	2024	**2023**
Revisionsuppdrag	17 681	16 080
	17 681	**16 080**

Not 6 Medelantalet anställda

	2024	**2023**
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2024	**2023**
Vicevärdsarvoden	57 300	51 960
Styrelsearvoden	15 000	24 065
Övriga ersättningar & utbildning	3 222	2 278
Sociala avgifter och FORA	23 603	23 081
	99 125	**101 384**

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

Not 8 Avskrivningar

	2024	**2023**
Byggnader	491 342	491 342
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	9 391	9 391
Byggnadsinventarie	42 020	42 020
Avskrivn arbetsmaskiner	38 952	38 952
	654 830	**654 830**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	33 988	24 939
	33 988	**24 939**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditgivare	412 733	322 267
Räntekostnad skattekonto	1 797	753
	414 530	**323 020**

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 591 031**	**43 591 031**
Ingående avskrivningar	-8 715 198	-8 141 340
Årets avskrivningar	-573 858	-573 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 289 056**	**-8 715 198**
Ingående nedskrivningar *)	-13 128 540	-13 128 540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-13 128 540**	**-13 128 540**
Utgående redovisat värde	**21 173 435**	**21 747 293**
Taxeringsvärden byggnader	21 809 000	22 784 000
Taxeringsvärden mark	8 676 000	8 676 000
	30 485 000	**31 460 000**
Bokfört värde byggnader	17 582 221	18 146 688
Bokfört värde mark	3 591 214	3 600 605
	21 173 435	**21 747 293**

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	646 355	646 355
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**646 355**	**646 355**
Ingående avskrivningar	-255 597	-174 625
Årets avskrivningar	-80 972	-80 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-336 569**	**-255 597**
Utgående redovisat värde	**309 786**	**390 758**

Not 13 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Aviserade/obetalda för januari 2025	22 003	36 424
	22 003	**36 424**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Com Hem, kabel-TV	52 180	51 484
Dina Försäkringar	66 014	61 695
	118 194	**113 179**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	424 419	521 048
Nordea sparkonto	500 542	98
SBAB	1 082 873	1 049 515
	2 007 834	**1 570 661**

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 356 085 kronor (föreg.år 15 041 085 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 10 80348 9	1,49	2030-05-09	2 671 857	2 821 857
SBAB 10 80354 3	3,98	2025-11-11	2 905 315	3 085 315
SBAB 19 35121 1	1,54	2029-08-09	3 850 554	3 970 554
SBAB 20 38007 1	3,16	2027-09-14	4 048 359	4 123 359
SBAB 31 02332 7	1,49	2030-05-09	880 000	1 040 000
Kortfristig del			-3 525 315	-7 728 674
			10 830 770	**7 312 411**
Kortfristig del av långfristig skuld			3 525 315	7 728 674

Kommande räkenskapsår har föreningen ett lån SBAB 10 80354 3 på 2 905 315 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 802 411	5 232 411
	4 802 411	**5 232 411**

Lån som förfaller efter fem år specificeras enligt nedan:

SBAB 10 80348 9 1 671 857 kr
Amortering 2025-2029, 800 000 kr

SBAB 19 31512 1 3 050 554 kr
Amortering 2024-2028 640 000 kr

SBAB 31 02332 7 80 000 kr
Amortering 2024-2028 640 000 kr

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	13 595	15 813
Avräkning sociala avgifter	11 338	11 437
	24 933	**27 250**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	84 363	0
Förutbetalda hyresinkomster	240 115	243 124
Övriga interimsskulder	10 799	11 123
Upplupna avtalade arbetsmarknadsförsäkring	1 328	0
	336 605	**254 247**

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980	36 928 980
	36 928 980	**36 928 980**

Skene 2025-04-09

Urban Ljungberg
Ledamot, ordförande

Lisbeth Svensson Ljungberg
Ledamot

Fredrick Kling
Ledamot

Jennie Karlsson
Ledamot

Irene Zackrisson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04 -22

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

bakertilly

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saläng i Skene för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

bakertilly

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.

bakertilly

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 Bostadsrättsföreningen Saläng i Skene för räkenskapsåret 2024 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

bakertilly

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 22 april 2025

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor