

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023.

Föreningen har en egen hemsida: www.salang.se

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. På mötet deltog 23 personer från föreningen.

Styrelse och suppleanter

Urban Ljungberg	ledamot, ordf, from 5 juni
Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Gunnar Mellström	ledamot, ordf, avgick 5 juni
Fredrick Kling	ledamot
Jennie Karlsson	ledamot
Irene Zackrisson	ledamot
Jan Olsson	suppleant
Mats Janhäll Lelie	suppleant avgick 1 okt
Anna Janhäll Lelie	suppleant avgick 1 juni
Britt Hellstedt	suppleant from 5 juni

Styrelsen har under året haft 6 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

Lena Olsson

Förändring i medlemsantal

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	47 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	45 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	1 794 kvm
<u>10 st</u>	<u>4 RoK</u>	<u>1 060 kvm</u>
34 st		3 189 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 samtliga ytor räknas till 468 kvm och upplåts med bostadsrätten och även lägenhetsförråd på 26 kvm.

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 uppgår till 3683 kvm.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har fem stycken lägenhetsöverlåtelse skett.

Ekonomi (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 639	2 587	2 545	2 517	2 481
Resultat efter finansiella poster	525	505	416	-1 997	256
Soliditet (%)	35,53	32,68	30,01	27,85	34,58
Kassalikviditet (%)	21,33	34,80	35,29	30,50	210,30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	702	691	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 011	4 240	4 516	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	331	334	328	0	0
Räntekänslighet (%)	5,70	6,15	6,66	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	45	51	47	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,98	100,00	99,95	0,00	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	1 600 000	391 168	505 396	7 951 643
Balanseras i ny räkning				505 396	-505 396	0
Enligt 2022 års vinstdisposition			396 000	-396 000		0
Årets resultat					524 525	524 525
Belopp vid årets utgång	5 235 225	219 854	1 996 000	500 564	524 525	8 476 168

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. Likvida medel är en viktig styrparameter.

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 2023 har inga fastighetsinvesteringar gjorts.

Investeringar inventarier

Under 2023 har inga fastighetsinvesteringar gjorts.

Lån och amorteringar

Samtliga lån har amorterats under 2023.

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

Årets planerade underhåll uppgår till sammanlagt 44 tkr och avser bl.a div. markarbeten 34 tkr.

Löpande underhållskostnader under 2023 avser bland annat underhåll av pannor, el och VVS om 38 tkr, juridiskt biträde anmälan miljöbrott 43 tkr och utredning parkeringsavtal och stadgar 63 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 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 466 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 värme pannor.

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. Planen kommer att uppdateras under 2024.

Underhållsfond

Utgående reservering i underhållsfonden uppgår enligt redovisningen till 1 996 tkr.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2023 höjdes med 2,25%

Årsavgifterna för 2024 höjs med 4 %

Årets resultat


Årets överskott 524 525 tkr beror på något lägre underhållskostnader.

Väsentliga händelser under året

Fastställelse av nya stadgar.

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.

Avtal etc.

Ekonomipoolen i Mark AB	redovisning, upphandlat, gäller t.o.m. 2027
Revisionsgruppen i Borås AB	revision, upphandlat, gäller t.v.
Dina försäkring	försäkring, upphandlas årligen av Söderberg & partner
Com Hem, numera 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 from 2024, 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

Förväntad framtida utveckling

Budget 2024 och prognos 2025 - 2028

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget		Prognos		
	2024	2025	2026	2027	2028
Nettoomsättning	2 770	2 914	3 073	3 238	3 410
Driftskostnader	-1 241	-1 302	-1 368	-1 607	-1 664
Underhåll enligt plan	-249	-616	-381	-372	-304
Avskrivningar	-655	-655	-627	-604	-604
Ränteintäkter	15	12	14	15	18
Räntekostnader	-474	-426	-373	-338	-314
Resultat	166	-73	338	332	542
Likvida medel					
Ingående likvida medel	1 571	1 510	1 214	1 299	1 356
årets förändring	61	-296	85	57	266
Utgående likvida medel	1 510	1 214	1 299	1 356	1 622
Förändring årsavgifter (%)	4,0	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)	2024	2025	2026	2027	2028
Ingående avsättning	1 996	2 652	3 303	3 587	4 106
<u>Disposition av föregående års resultat</u>					
Disponerat för utfört underhåll	-44	-249	-616	-381	-372
Avsatt för framtida underhåll	700	900	900	900	900
Utgående avsättning	2 652	3 303	3 587	4 106	4 634

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	500 564
årets vinst	524 525
	1 025 089
disponeras så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-44 000
Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	569 089
	1 025 089

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 639 364	2 586 940
Övriga rörelseintäkter		27 199	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 666 563	2 586 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-791 730	-804 448
Reparation och underhåll enligt plan	3	-44 305	-104 058
Förvaltnings och kontorskostnader	4, 5	-251 708	-188 037
Personalkostnader	6, 7	-101 384	-109 814
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-654 830	-631 943
Summa rörelsekostnader		-1 843 957	-1 838 300
Rörelseresultat		822 606	748 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24 939	6 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-323 020	-249 625
Summa finansiella poster		-298 081	-243 244
Resultat efter finansiella poster		524 525	505 396
Resultat före skatt		524 525	505 396
Årets resultat		524 525	505 396

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	21 747 293	22 321 151
Inventarier, verktyg och installationer	12	390 758	471 730
Summa materiella anläggningstillgångar		22 138 051	22 792 881
Summa anläggningstillgångar		22 138 051	22 792 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	36 424	26 391
Övriga fordringar		1 279	154 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 179	412 218
Summa kortfristiga fordringar		150 882	593 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	1 570 661	946 772
Summa kassa och bank		1 570 661	946 772
Summa omsättningstillgångar		1 721 543	1 540 190
SUMMA TILLGÅNGAR		23 859 594	24 333 071

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		1 996 000	1 600 000
Summa bundet eget kapital		7 451 079	7 055 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		500 564	391 167
Årets resultat		524 525	505 396
Summa fritt eget kapital		1 025 089	896 563
Summa eget kapital		8 476 168	7 951 642
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17	7 312 411	11 955 770
Summa långfristiga skulder		7 312 411	11 955 770
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 728 674	3 945 315
Leverantörsskulder		13 869	87 915
Skatteskulder		46 975	103 191
Övriga skulder	18	27 250	33 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	254 247	255 376
Summa kortfristiga skulder		8 071 015	4 425 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 859 594	24 333 071

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		822 606	748 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		654 830	631 943
Erhållen ränta		24 939	6 381
Erlagd ränta		-323 020	-249 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 179 355	1 137 339
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		442 536	-463 617
Förändring av rörelseskulder		-138 002	53 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 483 889	727 524
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-305 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-305 196
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-860 000	-1 035 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-860 000	-1 035 000
Årets kassaflöde		623 889	-612 672
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		946 772	1 559 444
Likvida medel vid årets slut		1 570 661	946 772

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bristande jämförbarhet

Då det är första året med nyckeltal för bostadsrätter enligt Bokföringsnämndens beslut om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning så finns det ännu inga tidigare jämförelseår.

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.

Låneränta (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder. *Λ*

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. *k*

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 532 303	2 482 774
Hysesintäkter garage	105 060	100 267
Hysesintäkter kvarterslokal	2 000	3 900
	2 639 363	2 586 941

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

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	4 778	4 632
Reparation och löpande underhåll	72 644	93 166
El	37 491	44 726
Vatten	132 638	144 965
Renhållning	114 399	106 518
Fastighetsförsäkring	58 757	53 666
Kabel-TV	199 570	186 164
Fastighetsskatt	171 453	170 612
	791 730	804 449

Not 3 Reparation och underhåll enligt plan

	2023	2022
Byggnader	2 952	19 843
VVS och pannor	6 459	74 375
Markanläggning	34 894	9 840
	44 305	104 058

Not 4 Förvaltnings och kontorskostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	93 072	82 863
Revisionsarvode	16 080	14 571
Möteskostnader	2 012	986
Kontorsmaterial	11 095	3 360
Bankkostnader	3 076	2 921
Övriga kostnader	126 372	83 337
	251 707	188 038

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.

	2023	2022
Revisionsuppdrag	16 080	14 571
	16 080	14 571

Not 6 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Vicevärdsarvoden	51 960	48 000
Styrelsearvoden	24 065	34 730
Övriga ersättningar & utbildning	2 278	3 460
Sociala avgifter och FORA	23 081	23 625
	101 384	109 815

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

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	491 342	491 342
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	9 391	9 394
Byggnadsinventarie	42 020	19 130
Avskrivn arbetsmaskiner	38 952	38 952
	654 830	631 943 ^κ

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	24 939	6 381
	24 939	6 381

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditgivare	322 267	249 521
Räntekostnad skattekonto	753	104
	323 020	249 625

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 591 031	43 591 031
Ingående avskrivningar	-8 141 340	-7 567 479
Årets avskrivningar	-573 858	-573 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 715 198	-8 141 340
Ingående nedskrivningar *)	-13 128 540	-13 128 540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 128 540	-13 128 540
Utgående redovisat värde	21 747 293	22 321 151
Taxeringsvärden byggnader	22 784 000	22 784 000
Taxeringsvärden mark	8 676 000	8 676 000
	31 460 000	31 460 000
Bokfört värde byggnader	18 146 688	18 711 155
Bokfört värde mark	3 600 605	3 609 996
	21 747 293	22 321 151

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	646 355	341 159
Inköp	0	305 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 355	646 355
Ingående avskrivningar	-174 625	-116 543
Årets avskrivningar	-80 972	-58 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 597	-174 625
Utgående redovisat värde	390 758	471 730

Not 13 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Aviserade/obetalda för januari 2024, november, december 2023	36 424	26 391
	36 424	26 391

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Com Hem, kabel-TV	51 484	49 884
Dina Försäkringar	61 695	58 757
Naturvårdsverket bidrag	0	303 577
	113 179	412 218

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	521 048	203 469
Nordea sparkonto	98	18 425
SBAB	1 049 515	724 878
	1 570 661	946 772 _h

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 041 085 kronor (föreg.år 15 901 085 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 10 80348 9	1,49	2030-05-09	2 821 857	3 021 857
SBAB 10 80354 3	5,26	2024-11-11	3 085 315	3 325 315
SBAB 19 35121 1	1,54	2029-08-09	3 970 554	4 130 554
SBAB 20 38007 1	1,16	2024-03-13	4 123 359	4 223 359
SBAB 31 02332 7	1,49	2030-05-09	1 040 000	1 200 000
Kortfristig del			-7 728 674	-3 945 315
			7 312 411	11 955 770
Kortfristig del av långfristig skuld			7 728 674	3 945 315

Kommande räkenskapsår har föreningen två lån SBAB 10 80354 3 på 3 085 315 kr och SBAB 20 38007 1 på 4 123 359 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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 232 411	5 752 411
	5 232 411	5 752 411

Lån som förfaller efter fem år specificeras enligt nedan:

SBAB 10 80348 9 1 821 857 kr
Amortering 2024-2028, 1 000 000 kr

SBAB 19 31512 1 3 170 554 kr
Amortering 2024-2028 800 000 kr

SBAB 31 02332 7 240 000 kr
Amortering 2024-2028 800 000 kr

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	15 813	20 731
Avräkning sociala avgifter	11 437	13 131
	27 250	33 862

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	243 124	240 099
Övriga interimsskulder	11 123	15 276
	254 247	255 375

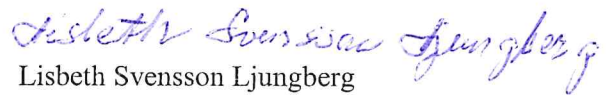
Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980	36 928 980
	36 928 980	36 928 980

Skene 2024-03-28



Urban Ljungberg
Ledamot, ordförande



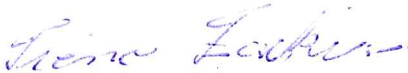
Lisbeth Svensson Ljungberg
Ledamot



Fredrick Kling
Ledamot



Jenne Karlsson
Ledamot



Irene Zackrisson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2024



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 2023.

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 2023-12-31 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 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 2023 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 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 9 april 2024.

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor