

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sälgen
775000-2144

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sälgen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sälgen med säte i Örebro är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Sälgen 12 med adress Ullavigatan 32 A-B och Hertig Karls Allé 56 A-B. Byggnaderna uppfördes 1943. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-03-27.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 3 och högst 7 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma 2024-11-28 och en extrastämma 2025-01-25. Sedan stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Camilla Tyresgård	Ordförande
Christoffer Antman	Vice ordförande
Alice Kantoniemi	Sekreterare

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Johan Bricic	Suppleant
Lili Horvath	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 st (11) protokollförda styrelsemöten och en årsstämma samt en extrastämma.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB
-----------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av 2 st trevåningshus med totalt 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 7 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala boytan uppgår till 1.068 kvm.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Written Insurance. Bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen medan hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som uppdateras varje år. Denna ligger till grund för styrelsens budgetarbete samt beslut om avsättning till yttre underhållsfond.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telenor
Hisscentralen
Stena Recycling
Örebro Kommun
Kidde
Telia
Axet lås & larm

Total fastighetsförvaltning
El och fjärrvärme
Kabel-TV och datakommunikation
Hisservice och reparationer
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Brandsläkare
Hissetelefon
Nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Resultatet visar en förlust på 127 121 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen kommer höja sin årsavgift med 2% från och med 2025-09-01.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan med 37 000 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer & underhåll

Det har genomförts en uppgradering av nödtelefoner i hissarna samt byte av styrskofoder. En ny tvättmaskin har införskaffats.

Under året har reparation av hiss utförts.

Övrigt

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat om att sälja ett område om 130 m² mark från trottoaren från Hertig Karls allé in mot båda husen och parkeringen till Örebro kommun till en köpeskilling av 1550 kr/m²

Denna försäljning innebär att Brf Sälgen måste göra om parkeringarna.

- Man kommer behöva ta bort buskarna som är framför den nuvarande parkeringen.
- 5 parkeringsplatser kommer bli 4 parkeringar, de behöver vara snedställda för att man lättare ska komma in och ur parkeringen.
- Detta kommer inte att ske under 2025, offerter kommer att tas in från olika företag för att få så bra pris som möjligt på parkeringen.

Detta kommer att behandlas på kommande årsstämma.

Medlemsinformation

2025-06-30

Medlemmar vid årets början	28
Under året avgående medlemmar	-1
Under året tillkommande medlemmar	1
Medlemmar vid årets slut	28

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna och vid årets slut hade föreningen 28 medlemmar.

Under året har 1 (5) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köpare en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Vid pantsättning debiteras pantsättaren en avgift på 1% av prisbasbeloppet/pantsättning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 415	1 341	1 406	1 328
Resultat efter finansiella poster	-127	-177	184	-90
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	1 309	1 237	1 292	1 223
Årsavgift/totala intäkter	99	98	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 209	5 323	5 459	5 572
Yttre underhållsfond	2 893	3 000	3 145	2 652
Likviditet %	280	339	358	396
Soliditet %	22	23	24	23
Sparande/kvm totalyta	152	95	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	287	291	-	-
Räntekänslighet i %	4	4	-	-

Uppkommen förlust

Den uppkomna förlusten beror främst på utfört underhållsarbete under årets gång samt att räntorna har höjts utan att man har matchat detta med en höjning på årsavgifterna.

Styrelsen bedömer dock att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-06-30	20 700	3 000 046	-1 053 511	-176 551
Årets avs. till yttre fond		37 000	-37 000	
Årets disp. ur yttre fond		-143 802	143 802	
Balansering föregående års resultat			-176 551	176 551
Årets resultat				<u>-127 121</u>
Eget kapital 2024-06-30	<u>20 700</u>	<u>2 893 244</u>	<u>-1 123 260</u>	<u>-127 121</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 230 061
årets avsättning UH-fond	-37 000
årets ianspråkstagande UH-fond	143 802
årets förlust	-127 121
	-1 250 380
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 250 380
	-1 250 380

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 414 515	1 340 752
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 161
Summa rörelseintäkter		1 414 515	1 347 913
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-981 995	-1 028 609
Övriga externa kostnader	5	-164 105	-94 750
Personalkostnader och arvoden	6	-23 598	-29 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-145 512	-145 512
Summa rörelsekostnader		-1 315 210	-1 298 777
Rörelseresultat		99 305	49 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 936	18 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 361	-243 694
Summa finansiella poster		-226 425	-225 687
Resultat efter finansiella poster		-127 120	-176 551
Årets resultat		-127 121	-176 551

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 379 430	6 524 942
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 379 430	6 524 942
Summa anläggningstillgångar		6 379 430	6 524 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 018	0
Övriga fordringar	9	879 937	26 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 020	74 811
Summa kortfristiga fordringar		989 975	101 551
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	169 274	1 058 933
Summa kassa och bank		169 274	1 058 933
Summa omsättningstillgångar		1 159 249	1 160 484
SUMMA TILLGÅNGAR		7 538 679	7 685 426

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 700	20 700
Fond för yttre underhåll		2 893 244	3 000 046
Summa bundet eget kapital		2 913 944	3 020 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 123 259	-1 053 511
Årets resultat		-127 121	-176 551
Summa fritt eget kapital		-1 250 380	-1 230 062
Summa eget kapital		1 663 564	1 790 684
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 060 987	1 564 199
Summa långfristiga skulder		3 060 987	1 564 199
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 502 659	4 120 837
Leverantörsskulder		103 014	65 615
Aktuella skatteskulder		3 036	3 821
Övriga skulder	14	18 362	17 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	187 057	122 800
Summa kortfristiga skulder		2 814 128	4 330 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 538 679	7 685 426

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-127 121	-176 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		145 512	145 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		18 391	-31 039
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-888 425	3 907
Förändring av kortfristiga skulder		101 765	-54 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-768 269	-82 020
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-121 390	-132 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-121 390	-132 640
Årets kassaflöde		-889 659	-214 660
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 058 933	1 273 593
Likvida medel vid årets slut		169 274	1 058 933

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Brf Sälgens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och **BFNAR 2012:1** Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

För byggnaden tillämpas komponentavskrivning. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserat på ursprungligt anskaffningsvärde:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad:	1,76 %
Installationer:	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Hysesint garage/p-platser	16 450	19 600
Årsavgifter bostäder	1 398 053	1 321 151
Öres- och kronutjämning	12	1
	1 414 515	1 340 752

3st parkeringar är outhyrda

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Erhållet elstöd	0	7 161
	0	7 161

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 836	11 467
Hissbesiktning	7 647	4 853
Serviceavtal	5 693	4 057
Snöröjning och sandning	48 929	81 011
Trädgårdsskötsel	11 975	0
Rep bostäder	9 272	70 542
Rep gemensamma utr	32 092	15 556
Rep hiss	98 349	44 560
Rep/UH huskropp fasader	8 401	0
Vatten	41 671	31 386
Fjärrvärme	207 867	225 773
Vatten	56 582	53 943
Sophämtning	44 782	51 701
Fastighetsförsäkringar	29 068	27 021
Kabel-TV	0	26 891
Fastighetsavgift/skatt	39 120	39 120
Hisselefon/porttelefon	912	898
Entreprenadkostnad städ	6 662	1 950
Grundavtal	162 736	156 130
Underh gemensamma utr	135 401	181 750
	981 995	1 028 609

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga reduktioner av inköspriser	4 312	2 400
Förbrukningsinventarier	1 000	0
Förbrukningsmaterial	689	0
Kreditupplysning	450	900
Datakommunikation	86 744	56 861
Inkasso/betalningsföreläggande	1 707	465
Ersättningar till revisor	33 100	13 650
Övriga förvaltningskostnader	32 286	16 672
Bankkostnader	3 817	3 802
	164 105	94 750

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	18 100	22 900
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	5 498	7 006
	23 598	29 906

Not 7 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	10 117 483	10 117 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 117 483	10 117 483
Ingående avskrivningar	-3 592 540	-3 447 028
Årets avskrivningar	-145 512	-145 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 738 052	-3 592 540
Utgående redovisat värde	6 379 431	6 524 943
Uppgifter om markvärde		
Mark	1 596 900	1 596 900
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 600 000
	17 000 000	16 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Låssystem

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	67 875	67 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 875	67 875
Ingående avskrivningar	-67 875	-67 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 875	-67 875
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	912	210
Fordringar hos leverantörer	879 025	26 530
	879 937	26 740

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 221	13 847
Förutbetalda avg Telenor	22 174	21 221
Förutbetalda förvaltningskostnader	41 625	39 743
	79 020	74 811

Not 11 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	169 274	1 058 933
	169 274	1 058 933

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek, 554420	2,68	2027-04-30	1 591 750	1 633 638
Stadshypotek, 508680	1,64	2025-09-30	462 500	467 500
SBAB, 16379328			0	897 775
Stadshypotek, 635984	5,15	2027-09-01	632 100	651 700
Stadshypotek, 573617	4,66	2025-09-01	490 851	502 751
Stadshypotek, 605445	3,45	2025-09-03	734 000	742 000
Stadshypotek 694742	3,45	2025-07-01	412 500	420 000
Stadshypotek, 635985	3,35	2025-09-03	360 920	369 672
Stadshypotek, 765988	2,63	2027-04-30	879 025	
			5 563 646	5 685 036
Amorteringar enligt avtal			121 390	130 140

Enligt nya direktiv ska rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Kortfristig skuld	2 502 659kr
Långfristig skuld	3 060 987kr

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 5 050 446kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	6 780 000	7 875 000
	6 780 000	7 875 000

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Personalskatt	0	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	1 571
Medlemmarnas repfond/Inre fond	12 038	12 038
Övriga kortfristiga skulder	6 324	2 361
	18 362	17 470

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	28 487	17 892
Förutbetalda intäkter	118 257	89 125
Upplupen elkostnad	12 791	2 954
Upplupen sophämtningskostnad	1 594	1 058
Upplupet revisionsarvode	15 000	2 525
Fjärrvärme	0	9 246
Upplupen arbetsgivaravg.	10 928	0
	187 057	122 800

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-18

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Camilla Tyresgård
Ordförande

Christoffer Antman
Ledamot

Alice Kantoniemi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Sälgen Årsredovisning 250630 för sign

Unikt dokument-id:
99c4516c-d112-4849-92b0-f4e908657e84

Dokumentets fingeravtryck:
**e45f21f1dd585f92860c7175931133878e0b89680f6f9f2ce04f2603fc214e032f78e68994c4c2f7d111
29444a16c8e7552ed6aa8fc0f31937784d0794ba6c91**

Undertecknare

 Alice Shemeikka Kantoniemi E-post: alice.kantoniemi@gmail.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 193.203.13.196	Verifierad med BankID: ALICE LIISA M SHEMEIKKA KANTONIEMI (19941205****) Betrodd tidsstämpel: 2025-11-21 07:13:04 UTC 
 Christoffer Antman E-post: christoffer.antman@hotmail.com Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 81.231.44.166	Verifierad med BankID: CHRISTOFFER ANTMAN (19960124****) Betrodd tidsstämpel: 2025-11-21 17:39:06 UTC 
 Camilla Thyresgård E-post: camilla.thyresgard@orebro.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.103.205.27	Verifierad med BankID: CAMILLA TYRESGÅRD (19661120****) Betrodd tidsstämpel: 2025-11-24 15:08:56 UTC 
 Åsa Axell Revisor E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.165.165.45	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2025-11-26 06:13:53 UTC 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Ekonomisk Förvaltning
Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-18 15:07:59 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-11-26 06:13:53 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-11-26 06:13:53 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.165.165.45 - IP Plats: Gżira, Malta

2025-11-26 06:13:53 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (Åsa Katarina Cronvall Axell) (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.240 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-11-26 06:11:07 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.165.165.45 - IP Plats: Gżira, Malta

2025-11-26 06:05:48 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.165.165.45 - IP Plats: Gżira, Malta

2025-11-25 05:29:56 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2025-11-24 15:08:56 UTC

Dokumentet signerades av Camilla Thyresgård (camilla.thyresgard@orebro.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 194.103.205.27 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-24 15:08:55 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Camilla Thyresgård (CAMILLA TYRESGÅRD) (camilla.thyresgard@orebro.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.52 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-24 15:08:37 UTC

Dokumentet lästes igenom av Camilla Thyresgård (camilla.thyresgard@orebro.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 194.103.205.27 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-24 15:04:22 UTC

Dokumentet öppnades av Camilla Thyresgård (camilla.thyresgard@orebro.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 194.103.205.27 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-24 08:39:18 UTC

Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2025-11-21 17:39:08 UTC

Dokumentet skickades till Camilla Thyresgård (camilla.thyresgard@orebro.se)
Enhet: ()

2025-11-21 17:39:06 UTC

Dokumentet signerades av Christoffer Antman (christoffer.antman@hotmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 81.231.44.166 - IP Plats: Gothenburg, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-11-21 17:39:05 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Christoffer Antman (CHRISTOFFER ANTMAN) (christoffer.antman@hotmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 130.176.182.38
2025-11-21 17:38:41 UTC	Dokumentet lästes igenom av Christoffer Antman (christoffer.antman@hotmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 81.231.44.166 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2025-11-21 17:36:54 UTC	Dokumentet öppnades av Christoffer Antman (christoffer.antman@hotmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 81.231.44.166 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2025-11-21 07:57:44 UTC	Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 46.17.186.198 - IP Plats: Västerås, Sweden
2025-11-21 07:13:04 UTC	Dokumentet signerades av Alice Shemeikka Kantoniemi (alice.kantoniemi@gmail.com) Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil) IP nummer: 193.203.13.196 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-21 07:13:04 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Alice Shemeikka Kantoniemi (ALICE LIISA M SHEMEIKKA KANTONIEMI) (alice.kantoniemi@gmail.com) Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil) IP nummer: 3.172.23.8 - IP Plats: Helsinki, Finland
2025-11-21 07:12:45 UTC	Dokumentet öppnades av Alice Shemeikka Kantoniemi (alice.kantoniemi@gmail.com) Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil) IP nummer: 193.203.13.196 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-18 15:08:04 UTC	Dokumentet skickades till Christoffer Antman (christoffer.antman@hotmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-18 15:08:03 UTC	Dokumentet skickades till Alice Shemeikka Kantoniemi (alice.kantoniemi@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-18 15:08:01 UTC	Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-18 15:07:59 UTC	Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-18 15:07:01 UTC	Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-18 15:01:55 UTC	Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sälgen, org.nr. 775000-2144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sälgen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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.

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 den 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. Den 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sälgen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med Bostadsrättslagen 9 kap. 15 § samt föreningens stadgar § 36 fattat beslut om försäljning av del av föreningens mark utan godkännande av föreningsstämman. Det finns inga indikationer på att föreningen har drabbats av ekonomiska skada till följd av styrelsens beslut.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 213.165.xxx.xxx

2025-11-26 06:13:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.