

Årsredovisning 2020



Brf Borlången 5
Org.nr 769619-5234

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Sandfjärdsgatan 68, 120 56 ÅRSTA

Mail: styrelsen@borlangen.se

Hemsida: www.borlangen.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: simpleko@rbekonomi.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Borlängen 5 i Stockholms kommun förvärvades 2010-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sandfjärdsgatan 68 samt en lokal på adress Sandfjärdsgatan 70. Fastigheten byggdes 1960 och har värdeår 1960.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Senaste tilläggsavtal för tomträttsavgälden är per 2010-10-01, 287 200 kr. Avtalet gäller till och med 2020-09-30. För perioden 2020-10-01 tom. 2030-09-30 är den årliga tomträttsavgälden 628 400 kr med nedsättning de första fyra åren. Den aktuella tomträttsavgälden per 2020-12-31 är inklusive nedsättningen 423 500 kr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 248 kvm, varav 4 044 kvm utgör lägenhetsyta och 204 kvm lokalyta. I föreningen finns 45 parkeringsplatser och 4 garage. Föreningen hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
22 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 44 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättsförsäkring för medlemmar.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av el och avloppsstammar	2007
Ny fjärrvärmecentral med värmeväxlarenhet	2008
Ny lösning av sophantering och ny yta för cykelparkering	2011
Byte av fläktar och OVK-kontroll	2012
Ny tvättstuga	2013
Ny föreningslokal	2014
Hissrenovering	2015
Stamspolning	2016
Takomläggning	2017
Hyreslägenhetsrenoveringar	2017
Utemiljö	2017-2018
Hyreslägenhetsrenoveringar	2018
Rörfodring	2018
El- och VVS-arbete i lokal	2018
Hyreslägenhetsrenoveringar	2019
Ombyggnad ventilation på yttertak	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Märths & Repus Fastighetsförvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-05. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 67. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 69. Under året har 2 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Anna Belander	Ordförande
Sanna Nordqvist	Ekonomi
Baran Mirdesi	Fastighet
Fredrik Eklund	Fastighet
Mathias Persson	Fastighet/Ekonomi
Magnus Lässker	Sekr./IT/Parkering

Suppleant:

Anette Gustavsson	Utemiljö
-------------------	----------

Till **revisor** har Eva Stein på Moore Allegretto valts.

Valberedningen består av Marcus Engström och Mikael Malmberg, varav den förstnämnda är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen sålde i början av 2020 en av sina hyresrätter och i och med detta uppläts den till bostadsrätt.

Under hösten byttes belysningen i alla allmänna utrymmen till LED-belysning och nödbelysning installerades i trapphus och på alla våningsplan.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst och resultatet är en förbättring jämfört med föregående års resultat. Anledningen till förbättringen är främst minskade driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har minskat under året. Räntekostnaden har under år 2020 minskat. Detta är en effekt av att föreningen under 2019 flyttat lånen till en bank med bättre ränteläge.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året hade ett positivt kassaflöde från sin löpande verksamhet samt att de under året upplåtit en hyresrätt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 mars 2020 framförallt på grund av höjd tomträttsavgäld.

Avgiften för P-plats samt garage för boende höjdes med 100 kr i månaden från och med 1 mars 2020.

Avgift för garage för utomstående höjdes med 100 kr (exkl. moms) i månaden från och med 1 mars 2020.

I budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av hyreslägenheter	13
Bytt till LED-belysning i allmänna utrymmen	93
Ny varmvattenpump	24
Fönsterkonsulttjänst	88

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 6 376 Kkr under de kommande fem åren, se bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Energideklaration	2021	25
Fönsterbyte/renovering	2021	3 850
Upprustning gemensamma utrymmen	2021	175
Linbyte, hiss	2021	Garantiåtgärd
OVK-besiktning	2021	15
Byte av värmeventiler	2021/22	246
Byte av elstigare & serviscentraler	2022	1 640
Rensning ventilationskanaler	2024	24
Balkong helmålning undersida platta	2024	75
Fasadtvätt	2025	231
Hyreslägenhetsunderhåll	Årligen	50

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 676 736	8 463 786	0	-5 141 773	-89 575	68 909 174
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			283 209	-283 209		
lanspråktagande yttre fond			-282 900	282 900		
Balanseras i ny räkning				-89 575	89 575	
Upplåtelser	1 601 407	2 438 593				4 040 000
Årets resultat					127 619	127 619
Belopp vid årets utgång	67 278 143	10 902 379	309	-5 231 657	127 619	73 076 793

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 710	2 689	2 669	2 641	2 596
Resultat efter finansiella poster, Kkr	128	-90	-502	-499	53
Soliditet, %	85,5	84,7	84,7	84,6	85,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	496	496	496	496
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 220	3 298	3 298	3 298	3 298
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 052	18 048	18 048	18 048	18 048
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,83	1,03	0,81	0,86	0,96
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,2	15,1	15,0	15,0	14,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:		
Balanserat resultat		-5 231 657
Årets resultat		127 619
		-5 104 038
Styrelsen föreslår att:		
Till yttre fond avsätts		283 209
Ur yttre fond ianspråk tas		-116 719
I ny räkning överföres		-5 270 528
		-5 104 038

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 709 776	2 689 380
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 709 776	2 689 380
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 561 855	-1 880 890
Övriga externa kostnader	4	-329 251	-186 879
Personalkostnader	5	-97 619	-95 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 410	-491 410
Summa rörelsens kostnader		-2 480 135	-2 654 800
Rörelseresultat		229 641	34 580
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-102 022	-124 155
Summa finansiella poster		-102 022	-124 155
Resultat efter finansiella poster		127 619	-89 575
Årets resultat		127 619	-89 575

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	78 819 229	79 293 732
Installationer	7	7 322	24 229
Summa materiella anläggningstillgångar		78 826 551	79 317 961

Summa anläggningstillgångar

2020-12-31

2019-12-31

Not

78 826 551

79 317 961

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 881	11 389
Övriga fordringar		12 180	12 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	196 494	161 948
Summa kortfristiga fordringar		230 555	185 517

Kassa och bank

6 424 199

1 896 318

Summa omsättningstillgångar

6 654 754

2 081 835

SUMMA TILLGÅNGAR

85 481 305

81 399 796

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	78 180 522	74 140 522
Yttre fond	309	0
Yttre fond	0	0
Summa bundet eget kapital	78 180 831	74 140 522

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-5 231 657	-5 141 773
Årets resultat	127 619	-89 575
Summa fritt eget kapital	-5 104 038	-5 231 348

Summa eget kapital

73 076 793	68 909 174
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	0	12 000 000
Summa långfristiga skulder	0	12 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9	12 000 000	0
Leverantörsskulder		27 154	143 257
Aktuell skatteskuld		10 268	9 440
Övriga skulder		3 250	3 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	363 840	334 725
Summa kortfristiga skulder		12 404 512	490 622

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 481 305	81 399 796
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	229 641	34 580
Avskrivningar	491 410	491 410
Erlagd ränta	-102 022	-124 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	619 029	401 835
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 492	-3 826
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-34 546	-18 074
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-116 103	33 750
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	29 993	19 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	487 881	432 732
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 040 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 040 000	0
Förändring av likvida medel	4 527 881	432 732
Likvida medel vid årets början	1 896 318	1 463 585
Likvida medel vid årets slut	6 424 199	1 896 318

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Installationer	10 år

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 905 319	1 803 684
	Hyresintäkter bostäder	368 510	449 969
	Hyresintäkter lokaler	149 176	146 776
	Rabatt lokalhyra	-50 411	0
	Hyresintäkter p-plats	292 462	254 033
	Övriga ersättningar från hyresgäster	12 284	8 214
	Överlåtelseavgifter	3 529	2 272
	Pantsättningsavgifter	5 179	920
	Övriga intäkter	23 728	23 512
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 709 776	2 689 380
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	31 272	28 665
	Städ och entrémattor	90 447	80 877
	Snöröjning/sandning	5 308	39 000
	Reparationer	113 087	157 781
	Underhåll	32 763	282 900
	Försäkringspremier	71 442	67 686
	El	73 665	98 230
	Fjärrvärme	486 736	514 864
	Vatten / renhållning	169 117	173 732
	Tomträttsavgäld	321 275	287 200
	Fastighetsskatt / avgift	82 622	80 126
	Kabel-TV och Bredband	35 817	32 506
	Övriga driftkostnader	48 304	37 323
	Summa driftkostnader	1 561 855	1 880 890
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	103 135	104 335
	Revisionsarvode	12 500	12 000
	Konsultarvoden	97 144	23 808
	Bankkostnader	7 049	6 938
	IT-tjänster	0	4 967
	Inkassokostnader	729	1 067
	Kundförluster	3 099	17 456
	Övrig försäljningskostnader	71 263	0
	Övriga kostnader	34 332	16 308
	Summa övriga externa kostnader	329 251	186 879

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	74 997	72 999
	Sociala kostnader	22 622	22 622
	Summa personalkostnader	97 619	95 621

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 520 105	83 520 105
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 520 105	83 520 105
	Ingående avskrivningar	-4 226 373	-3 751 870
	Årets avskrivningar	-474 503	-474 503
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 700 876	-4 226 373
	Utgående redovisat värde	78 819 229	79 293 732
	Redovisat värde byggnader	78 819 229	79 293 732
	Summa redovisat värde	78 819 229	79 293 732
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 403 000	94 403 000
	varav byggnader:	42 864 000	42 864 000

Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	169 074	169 074
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 074	169 074
	Ingående avskrivningar	-144 845	-127 938
	Årets avskrivningar	-16 907	-16 907
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 752	-144 845
	Utgående redovisat värde	7 322	24 229

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	55 082	52 879
	Tomträttsavgäld	105 875	71 800
	Kabel-TV	3 312	3 301
	Bredband	4 877	4 877
	Övriga förutbetalda kostnader	27 348	26 318
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 494	159 175

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	0	12 000 000
	Summa långfristiga skulder	0	12 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea Hypotek	2021-09-28	0,59		6 000 000
Nordea Hypotek	2021-10-28	0,63		6 000 000
Summa			0	12 000 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Lån för villkorsändring under 2021				-12 000 000
Summa långfristiga skulder				0

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	239 232	189 248
	Upplupen fjärrvärme	64 245	67 557
	Upplupen el	7 136	6 707
	Upplupna låneräntor	7 222	7 130
	Övriga upplupna kostnader	46 005	64 083
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 840	334 725

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

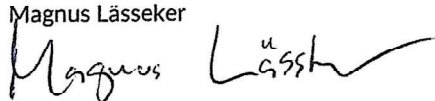
Mot bakgrund av Covid-19 pandemin följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021-05-06

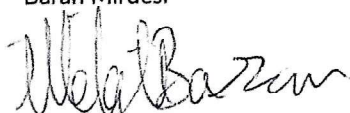
Anna Belander



Magnus Lasseker



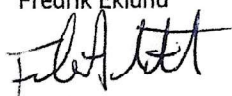
Baran Mirdezi



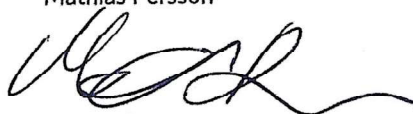
Susanna Nordqvist



Fredrik Eklund



Mathias Persson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2021.

Moore Allegrretto



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borlängen 5

Org.nr 769619-5234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borlängen 5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borlängen 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2021



Eva Stein

Auktoriserad revisor