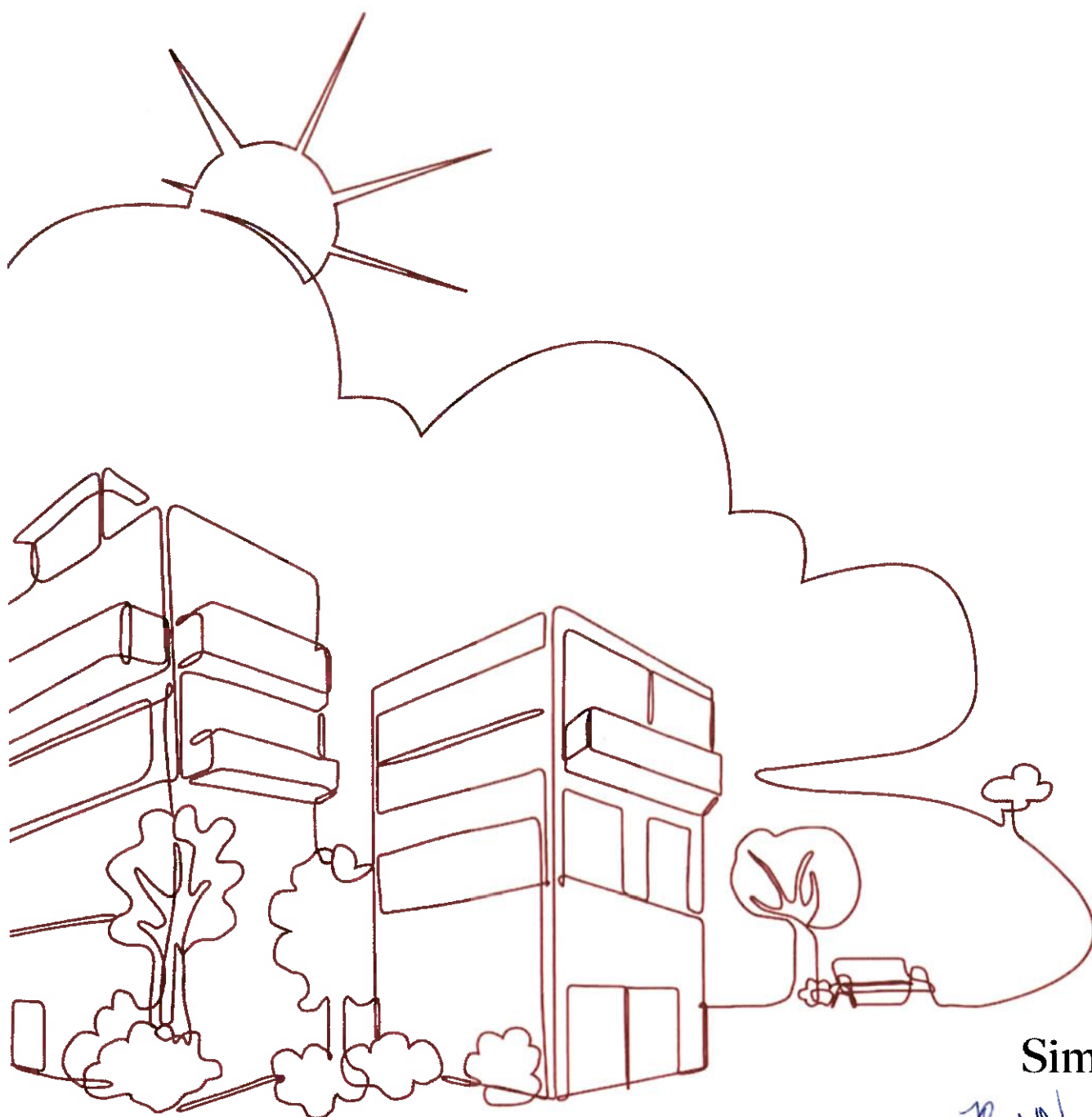


Årsredovisning 2023

Brf Borlängen 5

769619-5234



Simpleko

JP MN ML Jh

Välkommen till årsredovisningen för Brf Borlången 5

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 16

ML
JP

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Borlången 5	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Senaste tilläggsavtal för tomträttsavgälden är per 2020-10-01, avtalet gäller till och med 2030-09-30. För perioden är den årliga tomträttsavgälden 628 400kr med nedsättnings tom. 2024-09-30. Den aktuella tomträttsavgälden per 2023-12-31 är inklusive nedsättningen 538 700kr per år.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sandfjärdsgatan 68 samt en lokal på adress Sandfjärdsgatan 70. Fastigheten byggdes 1960 och har värdeår 1960. Den totala byggnadsytan uppgår till 4 308kvm varav 4 044kvm utgör lägenhetsyta, I föreningen finns 45 parkeringsplatser och 4 garage.

Lägenhetsfördelning:

22st 2 rum och kök

22st 4 rum och kök

4st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 45 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Kjell Magnus Love Sandelin Lässker	Ordförande
Anette Gustafsson	Styrelseledamot
Jenny Rudholm Pilwind	Styrelseledamot
Nazli Noyan	Styrelseledamot
Jerry Norén	Suppleant

Valberedning

Jenny Storm
Hewer Parosh

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Patrik Mikael Ekenberg Revisor Moore Allegretto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12. Skälet var att presentera och rösta om en planerad renovering av entrén.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Byte av radiatorventiler
 - 2023** ● Fasadvätt
 - 2022** ● OVK besiktning och Energideklaration
 - 2021** ● Linbyte, hiss
- 2020-2021** ● Fönsterrenovering
 - 2020** ● Bytt till LED-belysning i allmänna utrymmen
Ny varmvattenpump
 - 2019** ● Ombyggnad ventilation på yttertak
Hyreslägenhetsrenoveringar
 - 2018** ● El- och VVS-arbete lokal
Rörfodring
- 2017-2018** ● Utemiljö
 - 2017** ● Hyreslägenhetsrenoveringar
Takomläggning
 - 2016** ● Stamspolning

Handwritten initials: NN, RP, ML, and other scribbles.

- 2015 • Hissrenovering
- 2014 • Ny föreningslokal
- 2013 • Ny tvättstuga
- 2012 • Byte fläktar och OVK-kontroll
- 2011 • Ny lösning av sophantering och ny yta för cykelparkering
- 2008 • Ny fjärrvärmecentral med värmeväxlarenhet
- 2007 • Byte av el och avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Under året amorterades 3 000 000 kr på ett av de två hypotekslånen som föreningen har i Nordea. Under året beslutades även om att höja avgifterna med 5 % med anledning av stigande omkostnader (ändringen slog igenom 2024-01-01, men beslutet fattades under 2023). Värt att notera är också att föreningens kostnad för tomträtsavgälden fortfarande stiger, då stadens höjning från 2019 slår igenom fullt ut först i slutet av 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 968 093	2 833 666	2 824 701	2 709 776
Resultat efter fin. poster	-839 687	-292 249	-4 473 899	127 619
Soliditet (%)	88	84	84	86
Yttre fond	1 687 515	-	166 799	309
Taxeringsvärde	129 725 000	129 725 000	94 403 000	94 403 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	558	520	521	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,0	68,2	68,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 367	3 220	3 220	3 220
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 089	2 786	2 786	2 786
Sparande per kvm totalyta, kr	13	94	152	151
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	30	23	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	116	125	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	27	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	176	175	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	1,59	0,63	0,83
Räntekänslighet (%)	4,24	6,19	6,18	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultatet för år 2023 beror på flera faktorer.

1. De löpande kostnaderna har gått upp på bred front tex, yttre skötsel, vinterunderhåll, fjärrvärme, vatten, sophämtning mm har alla gått upp med över 10 %.
2. En del kostnader har uppstått pga en vattenläcka och dessa kommer att fortsätta faktureras under 2024. Dock kommer kostnaderna för detta att täckas via föreningens försäkring.
3. Föreningen lade om sina lån under 2023 och fick då högre räntor.
4. I årets resultat ingår även avskrivningar som ju inte påverkar de likvida medlen.

Åtgärder som vidtagits:

1. Styrelsen beslutade att höja avgifterna för 2024 med 5 %.
2. Föreningens lån amorterades med 3 miljoner vilket på sikt kommer få ner räntekostnaderna.
3. Kostnaderna för vattenläckan samt fasadvätt och radiatorer är engångskostnader som inte kommer att återkomma årligen.
4. Kostnaderna för vattenläckan kommer att täckas av föreningens försäkring.
5. Ser man till kassaflödet så har vi mer i kassan i slutet av året jämfört med början på året.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	67 278 143	-	1 299 026	68 577 169
Upplåtelseavgifter	10 902 379	-	2 200 974	13 103 353
Fond, yttre underhåll	0	-	1 687 515	1 687 515
Balanserat resultat	-9 577 629	-292 249	-1 687 515	-11 557 393
Årets resultat	-292 249	292 249	-839 687	-839 687
Eget kapital	68 310 644	0	2 660 313	70 970 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 557 393
Årets resultat	-839 687
Totalt	-12 397 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	414 048
Att från yttre fond i anspråk ta	-419 494
Balanseras i ny räkning	-12 391 634
	-12 397 080

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 968 093	2 833 666
Övriga rörelseintäkter	3	19 779	11 658
Summa rörelseintäkter		2 987 872	2 845 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 638 070	-2 156 052
Övriga externa kostnader	8	-255 727	-218 554
Personalkostnader	9	-96 620	-97 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 504	-474 504
Summa rörelsekostnader		-3 464 921	-2 946 357
RÖRELSERESULTAT		-477 049	-101 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		177	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 815	-191 229
Summa finansiella poster		-362 638	-191 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-839 687	-292 249
ÅRETS RESULTAT		-839 687	-292 249

NN
JP
ML

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	77 395 717	77 870 221
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 395 717	77 870 221
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 395 717	77 870 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 109	30 101
Övriga fordringar		9 354	9 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	261 564	240 800
Summa kortfristiga fordringar		296 027	280 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 175 099	2 775 045
Summa kassa och bank		3 175 099	2 775 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 471 126	3 055 243
SUMMA TILLGÅNGAR		80 866 843	80 925 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 680 522	78 180 522
Fond för yttre underhåll		1 687 515	0
Summa bundet eget kapital		83 368 037	78 180 522
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 557 393	-9 577 629
Årets resultat		-839 687	-292 249
Summa fritt eget kapital		-12 397 080	-9 869 878
SUMMA EGET KAPITAL		70 970 957	68 310 644
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		375 149	121 680
Skatteskulder		7 909	6 859
Övriga kortfristiga skulder		9 507	4 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	503 321	482 181
Summa kortfristiga skulder		9 895 886	12 614 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 866 843	80 925 464

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-477 049	-101 033
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	474 504	474 504
	-2 545	373 471
Erhållen ränta	177	13
Erlagd ränta	-381 985	-127 309
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-384 353	246 175
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 829	-31 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	300 236	-239 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 946	-24 357
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 500 000	0
Amortering av lån	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	400 054	-24 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 775 045	2 799 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 175 099	2 775 045

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borlängen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Handwritten signatures:
ML JP
AN RE

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 121 471	1 939 740
Hysesintäkter, p-platser	310 870	305 754
Hysesintäkter, bostäder	309 385	379 424
Hysesintäkter, lokaler	172 630	158 281
Övriga intäkter	37 721	36 991
Pant- och överlåtelseavgifter	16 016	13 476
Summa	2 968 093	2 833 666

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	0	11 658
Elstöd	19 779	0
Summa	19 779	11 658

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	31 272	31 272
Besiktning och service	33 859	27 639
Städ och entrémattor	105 321	85 601
Energideklaration	0	10 875
Brandskydd	56 266	0
Yttre skötsel	39 339	19 750
Snörörjning/sandning	72 069	49 935
Summa	338 126	225 072

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	182 429	183 695
Underhåll	456 994	221 235
Summa	639 423	404 930

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	94 832	128 955
Uppvärmning	557 322	500 704
Vatten	157 631	128 071
Sophämtning	93 868	73 809
Summa	903 653	831 539

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	87 304	80 803
Tomträttsavgälder	538 700	487 500
Kabel-tv och bredband	37 342	36 046
Fastighetsskatt	93 522	90 162
Summa	756 868	694 511

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10 251	4 000
Försäljningskostnader	75 250	0
Övriga förvaltningskostnader	35 086	48 756
Revisionsarvoden	14 988	12 500
Ekonomisk förvaltning	112 896	106 856
Konsultkostnader	0	38 606
Bankkostnader	7 256	7 836
Summa	255 727	218 554

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	73 998	73 998
Sociala avgifter	22 622	23 250
Summa	96 620	97 248

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 520 105	83 520 105
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 520 105	83 520 105
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 649 884	-5 175 380
Årets avskrivning	-474 504	-474 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 124 388	-5 649 884
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 395 717	77 870 221
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 123 000	49 123 000
Taxeringsvärde mark	80 602 000	80 602 000
Summa	129 725 000	129 725 000

Handwritten signatures and initials:
 AN, AZ, JP, ML, RE

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 041	8 232
Försäkringspremier	69 083	64 276
Kabel-TV	3 969	3 716
Tomträtt	144 275	131 475
Bredband	4 877	4 877
Förvaltning	29 319	28 224
Summa	261 564	240 800

NOT 12, SKULDER TILL

KREDITINSTYTUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-10-30	4,60 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2024-09-30	4,53 %	3 000 000	6 000 000
Summa			9 000 000	12 000 000
Varav kortfristig del			9 000 000	12 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 499	32 650
Städning	8 900	7 250
EI	10 464	18 854
Uppvärmning	89 703	75 244
Utgiftsräntor	49 989	69 159
Vatten	26 336	23 742
Förutbetalda avgifter/hyror	255 930	242 782
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	503 321	482 181

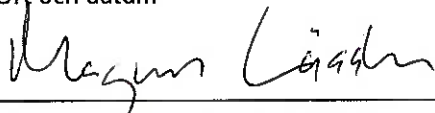
NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

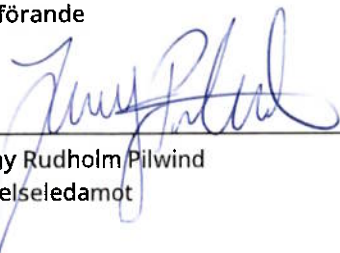
Underskrifter

Årsta, 2024-04-20

Ort och datum



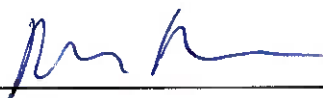
Kjell Magnus Love Sandelin Lässker
Ordförande



Jenny Rudholm Pilwind
Styrelseledamot

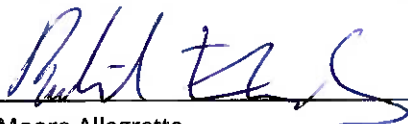


Anette Gustafsson
Styrelseledamot



Nazli Noyan
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22



Moore Allegretto
Patrik Mikael Ekenberg
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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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 2023 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.

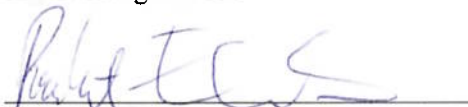
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 22 april 2024

Moore Allegretto AB



Patrik Ekenberg

Auktoriserad revisor