

Årsredovisning 2025

Brf Borlången 5

769619-5234



Välkommen till årsredovisningen för Brf Borlången 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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. 17

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 kommit 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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. Den aktuella tomträttsavgälden per 2025-12-31 är inklusive nedsättningen 628 400kr.

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.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

Styrelsens sammansättning

Jenny Rudholm Pilwind	Ordförande
Anette Gustafsson	Styrelseledamot
Jonathan Storm	Styrelseledamot
Medine Norén	Styrelseledamot
Nazli Noyan	Styrelseledamot

Valberedning

Johan Hallgren
Anna Sjölund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Patrik Ekenberg Revisor Moore Allegretto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Byte av el och avloppsstammar
- 2008 ● Ny fjärrvärmecentral med värmeväxlarenhet
- 2011 ● Ny lösning av sophantering och ny yta för cykelparkering
- 2012 ● Byte fläktar och OVK-kontroll
- 2013 ● Ny tvättstuga
- 2014 ● Ny föreningslokal
- 2015 ● Hissrenovering
- 2016 ● Stampolning
- 2017 ● Takomläggning
Hyreslägenhetsrenoveringar
- 2017-2018 ● Utemiljö
- 2018 ● Rölfodring
El- och VVS-arbete lokal
- 2019 ● Hyreslägenhetsrenoveringar
Ombyggnad ventilation på yttertak
- 2020 ● Ny varmvattenpump
Bytt till LED-belysning i allmänna utrymmen
- 2020-2021 ● Fönsterrenovering
- 2021 ● Linbyte, hiss
- 2022 ● OVK besiktning och Energideklaration
- 2023 ● Fasadvätt
- 2023-2024 ● Byte av radiatorventiler
- 2024 ● Byte av värmeväxlare i undercentralen
Renovering av trapphus och entré

Planerade underhåll

- 2026 ● Utbyte av ett antal radiatorer
Linbyte stora hissen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	S:T Eriks Hiss
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

På uppmaning av PostNord har postboxar installerats i föreningens entré.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 5 procent, vilken trädde i kraft den 1 november 2025.

Förändringar i avtal

Från 2026 har föreningen bytt leverantör till Delagott för ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen har även tecknat avtal med ny leverantör avseende hiss-service.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 233 653	3 082 880	2 968 093	2 833 666
Resultat efter fin. poster	-363 256	-1 991 632	-839 687	-292 249
Soliditet (%)	88	88	88	84
Yttre fond	583 292	1 682 069	1 687 515	-
Taxeringsvärde	120 239 000	129 725 000	129 725 000	129 725 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	619	587	558	520
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	63,4	71,0	68,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 367	2 367	2 367	3 220
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 089	2 089	2 089	2 786
Sparande / kvm totalyta, kr	73	-1	13	94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	135	129	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	38	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	196	188	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	4,34	3,45	1,59
Räntekänslighet (%)	3,82	4,03	4,24	6,19

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

Resultatet förklaras främst av ett omfattande underhåll av entrén, vilket kunnat genomföras tack vare god likviditet efter en tidigare hyresrättsförsäljning. Föreningen har fortsatt en stabil kassa. Under året har även kostnaderna påverkats av höga självrisker till följd av två vattenskador.

Styrelsen bedömer därför att det negativa resultatet inte innebär någon akut risk för föreningens ekonomi. För att stärka den långsiktiga ekonomiska hållbarheten har avgifterna höjts under året, och ytterligare justeringar kan komma att bli aktuella kommande år.

Vidare har underhållskostnaderna för hiss varit höga. Sedan februari 2026 har föreningen en ny leverantör, i syfte att få bättre kontroll över dessa kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 577 169	-	-	68 577 169
Upplåtelseavgifter	13 103 353	-	-	13 103 353
Fond, yttre underhåll	1 682 069	-	-1 098 777	583 292
Balanserat resultat	-12 391 634	-1 991 632	1 098 777	-13 284 489
Årets resultat	-1 991 632	1 991 632	-363 256	-363 256
Eget kapital	68 979 325	0	-363 256	68 616 069

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 284 489
Årets resultat	-363 256
Totalt	-13 647 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	414 048
Att från yttre fond i anspråk ta	-202 288
Balanseras i ny räkning	-13 859 506
	-13 647 746

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 233 653	3 082 882
Övriga rörelseintäkter	3	6 178	439 888
Summa rörelseintäkter		3 239 831	3 522 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 594 281	-4 354 931
Övriga externa kostnader	8	-181 128	-196 831
Personalkostnader	9	-126 154	-97 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 504	-474 504
Summa rörelsekostnader		-3 376 066	-5 123 512
RÖRELSERESULTAT		-136 235	-1 600 742
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 139	-391 080
Summa finansiella poster		-227 021	-390 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-363 256	-1 991 632
ÅRETS RESULTAT		-363 256	-1 991 632

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 14	76 446 709	76 921 213
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 446 709	76 921 213
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 446 709	76 921 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		152 091	19 292
Övriga fordringar		18 228	9 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	293 164	286 171
Summa kortfristiga fordringar		463 483	315 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 186 038	1 587 348
Summa kassa och bank		1 186 038	1 587 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 649 521	1 902 355
SUMMA TILLGÅNGAR		78 096 230	78 823 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 680 522	81 680 522
Fond för yttre underhåll		583 292	1 682 069
Summa bundet eget kapital		82 263 814	83 362 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 284 489	-12 391 634
Årets resultat		-363 256	-1 991 632
Summa fritt eget kapital		-13 647 746	-14 383 266
SUMMA EGET KAPITAL		68 616 069	68 979 325
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	0	9 000 000
Summa långfristiga skulder		0	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	9 000 000	0
Leverantörsskulder		0	355 310
Skatteskulder		1 672	8 717
Övriga kortfristiga skulder		18 782	9 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	459 707	471 010
Summa kortfristiga skulder		9 480 161	844 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 096 230	78 823 568

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-136 235	-1 600 742
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	474 504	474 504
	338 269	-1 126 238
Erhållen ränta	118	190
Erlagd ränta	-247 239	-392 483
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 148	-1 518 531
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 476	-18 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-343 983	-50 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-401 311	-1 587 751
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-401 311	-1 587 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 587 348	3 175 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 186 038	1 587 348

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borlången 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %

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 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 353 763	2 233 476
Hysesintäkter, p-platser	310 320	306 820
Hysesintäkter, bostäder	340 827	323 492
Hysesintäkter, lokaler	184 628	182 168
Övriga intäkter	34 156	31 291
Pant- och överlåtelseavgifter	9 959	5 635
Summa	3 233 653	3 082 882

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 178	-2
Försäkringsersättning	0	439 890
Summa	6 178	439 888

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 668	34 016
Besiktning och service	13 848	20 443
Städ och entrémattor	112 258	117 679
Brandskydd	26 780	17 820
Yttre skötsel	54 725	20 490
Snöröjning/sandning	32 450	55 011
Summa	280 729	265 459

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	213 360	368 540
Försäkringsskador	0	323 700
Underhåll	202 288	1 512 825
Summa	415 648	2 205 065

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	99 348	96 596
Uppvärmning	588 441	583 659
Vatten	209 214	165 817
Sophämtning	127 217	131 601
Summa	1 024 220	977 673

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 317	96 716
Självrisker	0	85 950
Tomträttsavgälder	628 400	590 210
Kabel-TV och bredband	37 825	38 368
Fastighetsskatt	95 142	95 490
Summa	873 684	906 734

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 388	24 691
Övriga förvaltningskostnader	20 563	31 486
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Ekonomisk förvaltning	121 648	117 276
Bankkostnader	4 779	4 629
Summa	181 128	196 831

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 998	73 998
Sociala avgifter	30 156	23 248
Summa	126 154	97 246

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 520 105	83 520 105
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 520 105	83 520 105
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 598 892	-6 124 388
Årets avskrivning	-474 504	-474 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 073 396	-6 598 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 446 709	76 921 213
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 827 000	49 123 000
Taxeringsvärde mark	72 412 000	80 602 000
Summa	120 239 000	129 725 000

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 912	6 857
Försäkringspremier	120 477	82 894
Kabel-TV	4 798	4 031
Tomträtt	157 100	157 100
Bredband	4 877	4 877
Förvaltning	0	30 412
Summa	293 164	286 171

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-10-21	2,78 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2026-09-16	2,68 %	3 000 000	3 000 000
Summa			9 000 000	9 000 000
Varav kortfristig del			9 000 000	0

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 534	19 149
Städning	8 625	17 750
El	6 651	9 937
Uppvärmning	78 761	74 624
Utgiftsräntor	28 486	48 586
Vatten	34 951	31 392
Förutbetalda avgifter/hyror	251 199	257 072
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	459 707	471 010

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tecknat avtal med Bahnhof avseende leverans av gemensamt bredband till fastigheten. Kostnaden för tjänsten kommer att fördelas per hushåll och uppgår till en låg avgift per lägenhet. Leverans av tjänsten beräknas påbörjas den 1 oktober 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms kommun

Jenny Rudholm Pilwind
Ordförande

Anette Gustafsson
Styrelseledamot

Jonathan Storm
Styrelseledamot

Medine Norén
Styrelseledamot

Nazli Noyan
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Moore Allegretto
Patrik Ekenberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:54

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:

By8nreiJze

ENVELOPE ID:

HJL2Bej1Mx-By8nreiJze

DOCUMENT NAME:

Brf Borlången 5, 769619-5234 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

dcd9614f5281b3438612648670c663ffe019f9a2ebf98ac
e4b151997151f417370b9c49bf4d4f2fe223024ca27d40f
638a0d8b5b53ebed1fd5ce52d03bcb11ba

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MEDINE NORÉN medine.b@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:01 20.05.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.160
2. Jenny Rudholm Pilwind jennypilwind@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:03 20.05.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.34.166
3. ANETTE GUSTAFSSON anetteigustavsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:39 20.05.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.102
4. Nazli Noyan nazli_noyan@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:40 20.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.45
5. JONATHAN STORM jonathan.li.storm@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:26 20.05.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.112.167
6. Patrik Mikael Ekenberg patrik.ekenberg@mooresweden.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:54 20.05.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borlången 5

Org.nr 769619-5234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borlången 5 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 *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 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.

Revisorers 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

MOORE Allegretto AB

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:54

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:

Hy8nrxikGg

ENVELOPE ID:

SJ8nSgi1MI-Hy8nrxikGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Borlången 5 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

248f532a7edf0fd3581f997f20f8f82e66985246e589d0d4
6e175dfe6e9adc8fcef26de92a9d65282ab8c9128ae31df
2c23b646d4b28507129412dacc3a76f6e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Mikael Ekenberg	Signed	20.05.2026 14:54	eID	Swedish BankID
patrik.ekenberg@mooresweden.se	Authenticated	20.05.2026 14:53	Low	IP: 34.249.87.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed