

Årsredovisning 2019



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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.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, Borlången 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 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 43 upplåtna med bostadsrätt och 5 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 2013, 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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund 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.

✓
m
AS
h

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 70. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 67. Under året har 3 överlåtelser skett men inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Belander	Ledamot /Ordf.
Sanna Nordqvist	Ledamot/Kassör
Baran Mirdesi	Ledamot/Fastighet
Johan Jansson	Ledamot/Fastighet
Andreas Rapp	Ledamot/Fastighet
Magnus Lässker	Ledamot/Sekr/IT
Anette Gustavsson	Suppleant/Utemiljö
Thomas Larsson	Suppleant/Park./IT

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

Valberedningen består av Nina Wennberg och Marcus Engström, varav den förstnämnda är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 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 har under året sett över sina två lån som låg hos Swedbank och flyttat över dem till Nordea på grund av förmånligare ränta.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust och resultatet är en förbättring jämfört med föregående års resultat, Anledningen till förbättringen är främst minskade underhållskostnader och därmed 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 fjärrvärmen och den har minskat något under året. Räntekostnaden har under år 2019 ökat under året. Effekten av att flytta lånen till en bank med bättre ränteläge kommer att synas under 2020.

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. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2012. Efter budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5 % från och med 1 april 2020 framför allt på grund av höjd tomträttsavgäld.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av hyreslägenheter	243
Ombyggnad ventilation på yttertak	40

~ 8m 00
AD
N

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 865 Kkr, 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	2020	25
Fönsterbyte/renovering	2020	3 350
Upprustning gemensamma utrymmen	2020	175
Byte av värmeventiler	2020	246
OVK-besiktning	2020	50
Byte av elstigare & serviscentraler	2021	1 640
Byte av entrédörrar och trapphusbelysning	2021	230
Rensning ventilationskanaler	2024	24
Balkong helmålning undersida platta	2024	75
Hyreslägenhetesunderhåll	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	-4 639 630	-503 143	68 998 749
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			219 096	-219 096		
lanspråktagande yttre fond			-219 096	219 096		
Balanseras i ny räkning				-503 143	503 143	
Årets resultat					-89 575	-89 575
Belopp vid årets utgång	65 676 736	8 463 786	0	-5 142 773	-89 575	68 909 174

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 689	2 669	2 641	2 596	2 586
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-90	-502	-499	53	-2 206
Soliditet, %	84,7	84,7	84,6	85,0	84,9
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	496	496	496	496	496
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 298	3 298	3 298	3 298	3 298
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 048	18 048	18 048	18 048	18 048
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,03	0,81	0,86	0,96	1,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,1	15,0	15,0	14,9	14,8

* 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

✓
sh JO
AD
h

Förslag till behandling av föreningens
resultat:

Balanserat resultat	-5 141 773
Årets resultat	-89 575
	-5 231 348
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	283 209
Ur yttre fond ianspråktas	-282 900
I ny räkning överföres	-5 231 657
	-5 231 348

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

✓
SM JJ
AS
W

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 689 380	2 669 249
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 689 380	2 669 249
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 880 890	-2 278 934
Övriga externa kostnader	4	-186 879	-208 793
Personalkostnader	5	-95 621	-94 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 410	-491 410
Summa rörelsens kostnader		-2 654 800	-3 073 867
Rörelseresultat		34 580	-404 618
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-124 155	-97 526
Summa finansiella poster		-124 155	-97 526
Resultat efter finansiella poster		-89 575	-502 144
Årets resultat		-89 575	-502 144

✓
m JJ
AD
h

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
--	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	79 293 732	79 768 235
Installationer	7	24 229	41 136
Summa materiella anläggningstillgångar		79 317 961	79 809 371

Summa anläggningstillgångar	79 317 961	79 809 371
-----------------------------	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 389	7 563
Övriga fordringar		12 180	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	161 948	155 836
Summa kortfristiga fordringar		185 517	163 617

Kassa och bank	1 896 318	1 463 585
----------------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar	2 081 835	1 627 202
-----------------------------	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR	81 399 796	81 436 573
------------------	------------	------------

W
SH JJ
AB
W

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	74 140 522	74 140 522
Yttre fond	0	0
Summa bundet eget kapital	74 140 522	74 140 522
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 141 773	-4 639 630
Årets resultat	-89 575	-502 144
Summa fritt eget kapital	-5 231 348	-5 141 774
Summa eget kapital	68 909 174	68 998 748
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder	12 000 000	12 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	143 257	109 507
Aktuell skatteskuld	9 440	5 988
Övriga skulder	3 200	9 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 725	313 280
Summa kortfristiga skulder	490 622	437 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 399 796	81 436 573

sm 22
AB
W

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 580	-404 618
Avskrivningar	491 410	491 410
Erlagd ränta	-124 155	-97 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	401 835	-10 734
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 826	11 964
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-18 074	-4 427
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	33 750	-6 813
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	19 047	-222 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	432 732	-232 997
Förändring av likvida medel	432 732	-232 997
Likvida medel vid årets början	1 463 585	1 696 582
Likvida medel vid årets slut	1 896 318	1 463 585

✓
m
✓

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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

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 1 377 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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

✓
sm 11
AB
W

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 803 684	1 799 482
	Hyresintäkter bostäder	449 969	455 857
	Hyresintäkter lokaler	146 776	143 839
	Hyresintäkter p-plats	254 033	248 788
	Övriga ersättningar från hyresgäster	8 214	3 786
	Överlåtelseavgifter	2 272	3 396
	Pantsättningsavgifter	920	1 813
	Övriga intäkter	23 512	12 288
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 689 380	2 669 249

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	28 665	31 278
	Städ och entrémattor	80 877	91 260
	Snöröjning/sandning	39 000	42 877
	Reparationer	157 781	184 777
	Underhåll	282 900	552 491
	Försäkringspremier	67 686	63 372
	El	98 230	84 634
	Fjärrvärme	514 864	526 075
	Vatten / renhållning	173 732	165 474
	Tomträttsavgäld	287 200	287 200
	Fastighetsskatt / avgift	80 126	74 496
	Kabel-TV och Bredband	32 506	32 219
	Övriga driftkostnader	37 323	142 781
	Summa driftkostnader	1 880 890	2 278 934

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	104 335	104 413
	Revisionsarvode	12 000	12 500
	Konsultarvoden	23 808	66 308
	Bankkostnader	6 938	6 901
	IT-tjänster	4 967	4 310
	Inkassokostnader	1 067	1 456
	Kundförluster	17 456	0
	Övriga kostnader	16 308	12 905
	Summa övriga externa kostnader	186 879	208 793

~
m 33
AB
W

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	72 999	72 999
	Sociala kostnader	22 622	21 731
	Summa personalkostnader	95 621	94 730

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 520 105	83 520 105
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 520 105	83 520 105
	Ingående avskrivningar	-3 751 870	-3 277 367
	Årets avskrivningar	-474 503	-474 503
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 226 373	-3 751 870
	Utgående redovisat värde	79 293 732	79 768 235
	Redovisat värde byggnader	79 293 732	79 768 235
	Summa redovisat värde	79 293 732	79 768 235
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 403 000	73 032 000
	varav byggnader:	42 864 000	38 665 000

Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	169 074	169 074
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 074	169 074
	Ingående avskrivningar	-127 938	-111 031
	Årets avskrivningar	-16 907	-16 907
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 845	-127 938
	Utgående redovisat värde	24 229	41 136

✓
fm JJ
Ab
W

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	52 879	49 431
	Tomträttsavgäld	71 800	71 800
	Kabel-TV	3 301	3 248
	Bredband	4 877	4 877
	Övriga förutbetalda kostnader	26 318	26 480
	Upplupna intäkter	2 773	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 948	155 836

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	12 000 000	12 000 000
	Summa långfristiga skulder	12 000 000	12 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2020-10-28	0,65		6 000 000
Nordea Hypotek	2020-09-28	0,62		6 000 000
Summa			0	12 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				12 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	189 248	194 466
	Upplupen fjärrvärme	67 557	68 747
	Upplupen el	6 707	8 105
	Upplupna låneräntor	7 130	6 190
	Övriga upplupna kostnader	64 083	35 772
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 725	313 280

✓
sm 30
AS
W

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Stockholm 2020-05-25


Anna Belander


Johan Jansson


Magnus Lasseker


Andreas Rapp


Baran Mirdezi


Susanna Nordqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020.

Allegretto Revision



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borlängen 5

Org.nr 769619-5234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borlängen 5 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borlängen 5 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

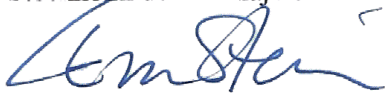
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor