

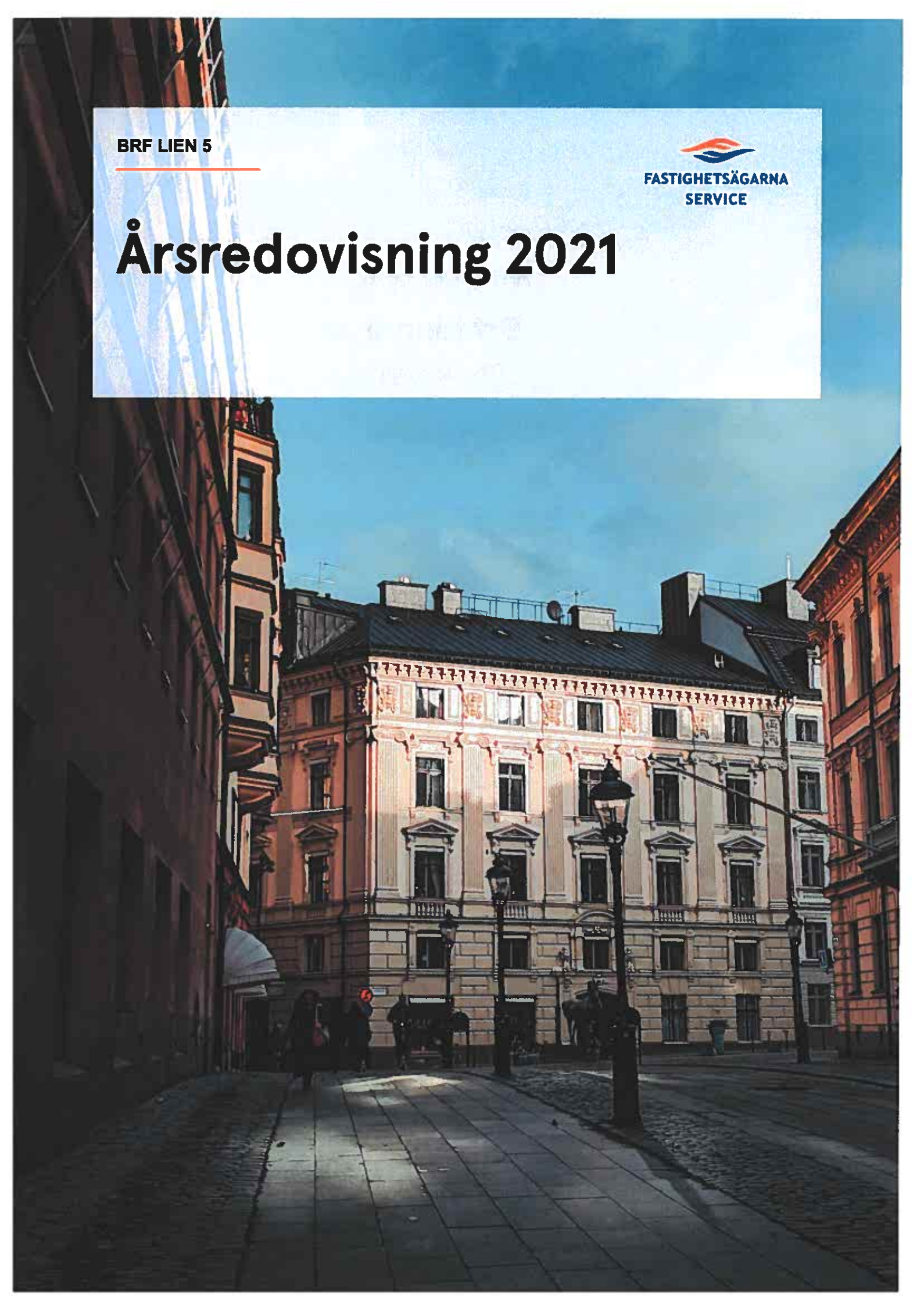
BRF LIEN 5

---



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

# **Brf Lien 5**

769603-5364

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

Brf Lien 5 (769603-5464)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lien 5 (769603–5364) får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Thor	Ordförande
Helena Odsvall	Sekreterare
Henrik Eriksson	Ledamot
Sofii Johansson	Kassör
Henrik Jagemyr	Ledamot
Per Åberg	Ledamot
Niclas Carlsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden. Därutöver ett flertal arbetsmöten i samband med byggrelaterade ämnen.

Under januari 2022 har Niclas Carlsson avgått som ledamot.

### Revisor

Revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly Mapema.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Norrhäll, Ing-Marie Johansson, Solveig Sandström och Anders Filipsson.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 19 april 2021. På stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 152 medlemmar.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lien 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Katarina Bangata 48, 50, 52, 54 och 56, Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35. Fastigheten Lien 5 byggdes år 1905. Den ombildades till bostadsrätt 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Brf Lien 5 (769603-5464)

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 106 medlemslägenheter har 9 överlåtit under året. Föreningen upplåter tre bostäder och tio lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
106	lägenheter, bostadsrätt	6 746
3	lägenheter, hyresrätt	182
10	lokaler, hyresrätt	1 008

Fördelningen av medlemslägenheterna är:

1 rok	14 st
2 rok	58 st
3 rok	27 st
4 rok	5 st
5 rok	2 st

## Förvaltning

Teknisk förvaltning utförs av styrelsens fastighetsansvariga tillsammans med Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel tillhandahålls av Ingdahls Städ och Fastighetsservice.

Ekonomisk förvaltning utförs av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Övrig administration sköts av styrelsen.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Balkong- och terrassavgifter tas ut med 100 kronor per månad/terrass och balkong.

### Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 628	7 676	7 738	7 298	6 796
Resultat efter fin. Poster	-164	-580	217	502	121
Likviditet	0,7*	0,4*	1,9	2,7	2,5
Soliditet	66 %	66 %	67 %	66 %	65 %
Lån i kronor /kvm boyta	5 261	5 268	5 268	5 557	5 557
Årsavgift /kvm boyta	620	620	620	620	607

Likviditeten visar förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

\*från 2020 ska även lån som förfaller inom 12 månader klassas som kortfristiga skulder.

Soliditeten är det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna.

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 50% och därutöver.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	Ombyggnad källarplan o tvättstugor
2013	Utvändig renovering lokalfönster
2014	Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 1 (Södermannag-Gotlandsg)
2015	Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 2 (Katarina Bang 48-52)
2016	Ombyggnad terrasser
2016	Utvändig fönstermålning etapp 3 (Katarina Bang 54-56)
2017	Värmesystemsrenovering
2017	Relining av köks- och kombinationsstammar
2018	Målning av taksprång
2018	Byte av ventiler på vattenmätare
2019	Renovering av källargolv pga. underminering
2020	Målning av källarutrymmen
2020	Åtgärdande av dagvattenledningar under mark på innergården
2021	Relining av badrumsstammar

### Förväntad framtida utveckling

De åtgärder som krävs framöver, enligt framtagna underhållsplan, är prognosticerade att finansieras genom nuvarande intäktsbas (dvs. årsavgifter och hyror).

### Framtida underhåll

#### Planerat Underhåll (2022 – 2025)

Underhållsåtgärd	
Sortering av matavfall	2022
Utredning och planering för åtgärder av badrumsgrador	2022
Påbörja åtgärder av badrumsgrador	2022

Föreningen har en underhållsplan, som sträcker sig fram till 2047.

Brf Lien 5 (769603-5464)

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	70 922 381	19 583 098	3 662 740	-15 938 624	-580 843	77 648 752
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			675 000	-675 000		
Av fond taget i anspråk			-1 132 114	1 132 114		
Balanseras i ny räkning				-580 843	580 843	
Årets resultat					-164 146	164 146
Belopp vid årets utgång	70 922 381	19 583 098	3 205 626	-16 062 353	-164 146	77 484 606

**Förslag till resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-16 062 353
Årets resultat (förlust)	<u>-164 146</u>
	- 16 226 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	736 082
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 199 201
Balanseras i ny räkning	<u>- 15 763 380</u>
	- 16 226 499

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Verksamhetsberättelse

### Händelser under 2021

- Ny entrébelysning.
- Relining av badrumstammar.
- Åtgärdande av fel från OVK-besiktning i lägenheter och lokaler.
- Renovering av lokal på Gotlandsgatan 75. Ny hyresgäst i lokalen.
- Stålförstärkning av portarna till gården.
- Ny föreningshemsida.
- Cykelrensning.
- Föreningen har serviceavtal för fastighetsskötsel, tvättmaskiner, hissar, rökluckor, tak/snöröjning, trädgårdsskötsel på innergården, städning av allmänna utrymmen, brandskydd, ventilation och VVS.

### Händelser hittills under 2022

- Radonmätning i delar av fastigheten.
- Åtgärdande av fel från OVK-besiktning i lägenheter och lokaler.
- Åtgärdande av vattenskada.
- Kartläggning av skick av golvbrunnar och "grodor" i badrum.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	1	7 628 197	7 676 455
		<u>7 628 197</u>	<u>7 676 455</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 978 804	-4 434 242
Underhåll	3	-1 199 201	-1 132 114
Övriga externa kostnader	4	-852 183	-758 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 389 746	-1 529 014
<b>Rörelseresultat</b>		<u>208 263</u>	<u>-177 235</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		47 080	44 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 759	686
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-422 248	-449 234
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-164 146</u>	<u>-580 843</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-164 146</u>	<u>-580 843</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-164 146</u>	<u>-580 843</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	112 209 658	110 791 170
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>112 209 658</u>	<u>110 791 170</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>112 209 658</u>	<u>110 791 170</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 943	7 456
Övriga fordringar		104 147	100 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 827	49 862
Klientmedelskonton	9	<u>4 033 359</u>	<u>5 515 443</u>
		<u>4 216 276</u>	<u>5 673 760</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	<u>314 304</u>	<u>326 193</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 530 580</u>	<u>5 999 953</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>116 740 238</u>	<u>116 791 123</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		70 922 381	70 922 381
Upplåtelseavgifter		19 583 098	19 583 098
Fond för yttre underhåll		3 205 626	3 662 740
		<u>93 711 105</u>	<u>94 168 219</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 062 353	-15 938 624
Årets resultat		-164 146	-580 843
		<u>-16 226 499</u>	<u>-16 519 467</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>77 484 606</u>	<u>77 648 752</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>32 451 250</u>	<u>25 451 250</u>
		32 451 250	25 451 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 000 000	11 045 000
Leverantörsskulder		599 366	378 691
Skatteskulder		65 505	144 876
Övriga kortfristiga skulder	12	823 828	761 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 315 683</u>	<u>1 361 470</u>
		6 804 382	13 691 121
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>116 740 238</u>	<u>116 791 123</u>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Det är andra året detta samlade regelverk tillämpas. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med tidigare år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen. Den stora skillnaden mot tidigare år är att komponentansatsen tillämpas vid beräkning av avskrivningar på byggnad och utbyten och större värdehöjande reparationer aktiveras och avskrivs enligt plan.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningsprocent framgår enligt nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Stomme	0,5
-Stammar, värme	2,9
-El	4,2
-Fönster	2,9
-Tak	4,2
-Hissar	11,1
-Ventilation	11,1
-Fasad inkl. balkong	5
-Relining	5

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	4 175 760	4 178 585
Hyror	3 321 664	3 211 770
Försäkringsersättning	-	31 981
Övriga intäkter (Inkl. överlåtelse- och pantsättningsavgifter)	130 773	254 119
<b>Summa</b>	<b>7 628 197</b>	<b>7 676 455</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	107 558	129 691
Städ	252 403	244 592
Radonmätning	8 773	
Besiktning	117 263	653 128
Brandskydd	10 014	19 773
Trädgårdsskötsel	55 513	40 809
Snöröjning	84 935	24 630
Klottersanering	36 025	26 421
Reparationer	368 955	513 732
Hisskötsel	115 198	64 481
El	539 771	533 804
Uppvärmning	1 412 700	1 290 726
Vatten	222 674	241 141
Sophämtning	91 011	111 354
Försäkringspremier	100 317	96 611
Övriga fastighetskostnader	16 750	11 782
Kabel TV och bredband	35 913	31 805
Fastighetsavgift bostäder	159 031	155 761
Fastighetsavgift lokal	244 000	244 001
<b>Summa</b>	<b>3 978 804</b>	<b>4 434 242</b>

### Not 3 Underhåll

	2021	2020
Lokaler	183 157	
Gemensamma utrymmen	152 906	831 577
Ventilation	745 244	
Stambyte		300 537
El	39 144	
Port Entré	78 750	
<b>Summa</b>	<b>1 199 201</b>	<b>1 132 114</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övriga fastighetskostnader	23 110	22 297
Telefon, Porto	3 924	6 282
Juridiska tjänster	49 086	81 227
Styrelsearvoden	215 849	246 301
Revisionsarvoden	29 628	30 894
Styrelsemöten och årsstämma	6 950	1 297
Förvaltningsarvode	304 903	285 224
Medlemsavgifter	4 960	5 184
Övriga externa tjänster	147 000	40 020
Lagstadgad arbetsgivaravgift	66 773	39 594
<b>Summa</b>	<b>852 183</b>	<b>758 320</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

#### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	2 759	686
<b>Summa</b>	<b>2 759</b>	<b>686</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	422 248	449 234
<b>Summa</b>	<b>422 248</b>	<b>449 234</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	88 225 285	85 417 051
-Tillkommande aktiveringar	8 752 212	8 752 212
-Mark	28 592 630	28 592 630
	125 570 127	122 761 893
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 970 723	-10 441 709
-Årets avskrivning enligt plan	-1 389 746	-1 529 014
	-13 360 469	-11 970 723
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>112 209 658</b>	<b>110 791 170</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	86 200 000	86 200 000
Mark	163 200 000	163 200 000
	<b>249 400 000</b>	<b>249 400 000</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	2 385	
Periodiserade kostnader	69 443	40 626
Övrigt		9 235
	<b>71 828</b>	<b>49 861</b>

### Not 9 Klientmedelskonton

	2021-12-31	2020-12-31
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	4 033 359	5 515 443
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 033 359</b>	<b>5 515 443</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2021	2020
Kassa		2 835
Handelsbanken	314 304	323 358
	<b>314 304</b>	<b>326 193</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering /Skuldbelopp upplåning 2020-12-31
Stadshyp *3027	2025-12-01	0,85	4 451 250	-45 000
Stadshyp *2208	2024-04-30	0,96	3 000 000	3 000 000
Stadshyp *8442	2023-09-30	1,20	10 000 000	10 000 000
Stadshyp *0635	2022-06-01	1,27	4 000 000	4 000 000
Stadshyp *1347	2026-12-30	1,12	11 000 000	11 000 000
Stadshyp *7623	2024-12-01	1,04	4 000 000	4 000 000
			<b>36 451 250</b>	<b>-45 000</b>
				<b>36 496 250</b>
Kortfristig del av låneskuld			-4 000 000	
Amortering			-45 000	
<b>Långfristig del av låneskuld</b>			<b>32 406 250</b>	

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2022 redovisas som kortfristiga.

### Not 12 Övriga skulder

	2021	2020
Övriga skulder	823 828	761 084
	<b>823 828</b>	<b>761 084</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förutbetalda hyror och avgifter	611 178	761 802
Räntor	19 626	20 420
Revisionsarvode	28 000	
Styrelsearvode ink soc avg	214 200	260 150
Sociala avgifter	67 302	51 293
Övrigt	375 378	267 805
	<b>1 315 684</b>	<b>1 361 470</b>

### Not 14 Ställda Säkerheter

	2021	2020
Panter och säkerheter för egna skulder	52 000 000	52 000 000
<b>Summa</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

## Not 14 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

### Underskrifter

Stockholm 2022-05-01



Fredrik Thor



Niclas Carlsson



Sofi Johansson



Henrik Eriksson



Henrik Jagemyr



Helena Odsvall



Per Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-11



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



Johanna Grantelius  
Föreningsrevisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lien 5

Org.nr 769603-5364

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lien 5 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 Lien 5 för räkenskapsåret 2021 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 överträdelse 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.

Nacka Strand den 11 maj 2022



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

