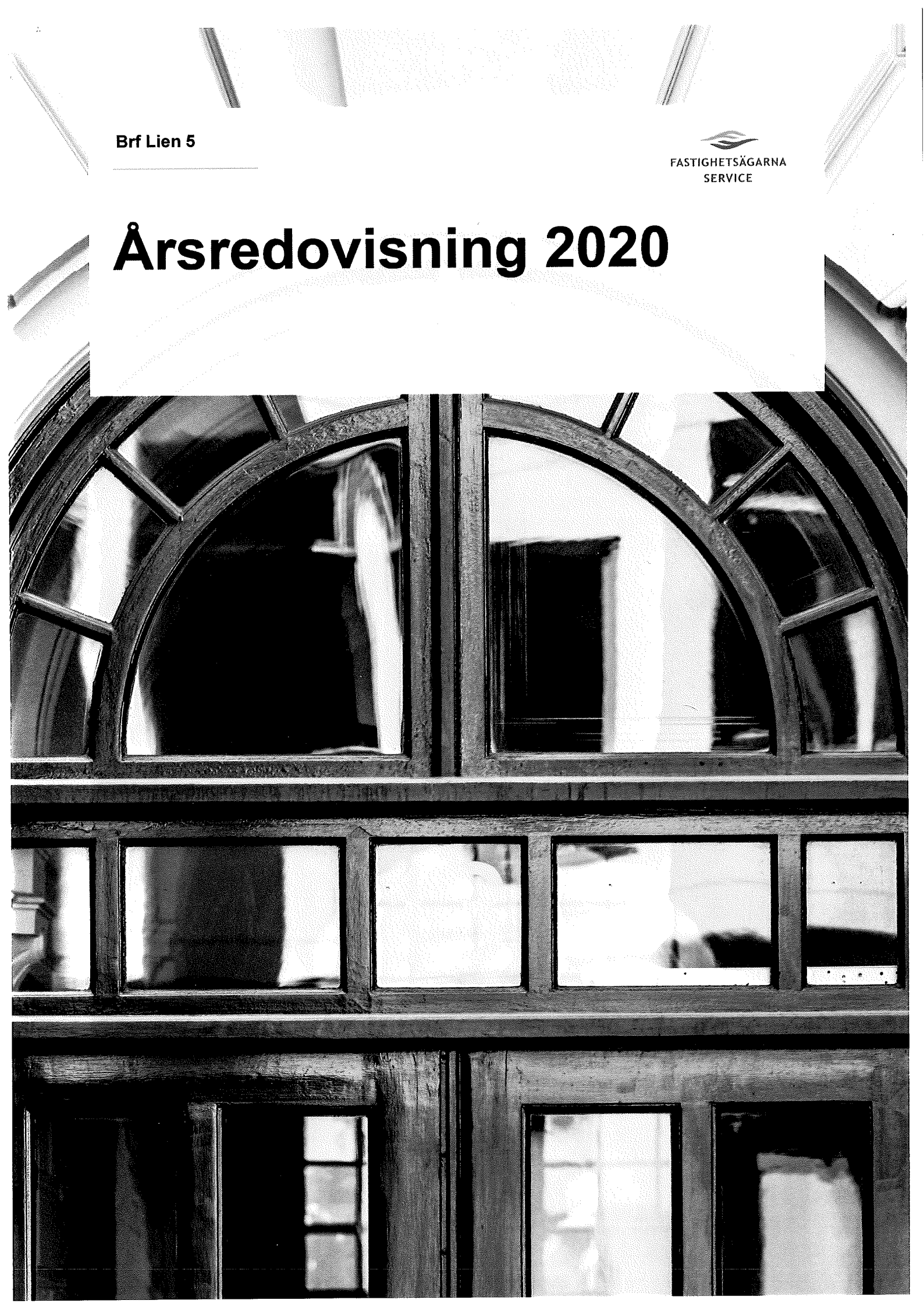


Brf Lien 5


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Lien 5

769603-5364

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lien 5 (769603–5364) får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Kristina Östervall	Ordförande
Helena Odsvall	Ledamot
Henrik Eriksson	Ledamot
Sofii Johansson	Ledamot
Henrik Jagemyr	Ledamot
Per Åberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Därutöver ett flertal arbetsmöten i samband med byggrelaterade ämnen.

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 1:a juni 2020. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 106 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.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 106 medlemslägenheter har 8 överlåtit under året. Föreningen upplåter tre bostäder och elva lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Förvaltning

Teknisk förvaltning utförs av styrelsens fastighetsansvariga tillsammans med Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning
Fastighetsskötsel tillhandahålls av Ingdahls Ståd och Fastighetservice.
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

	2020	2019	2018	2017	2016
Likviditet	0,4 *	1,9	2,7	2,5	1,9
Soliditet	66%	67%	66%	65%	69%
Lån i kronor/kvm boyta	5 268	5 268	5 557	5 557	4 691

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

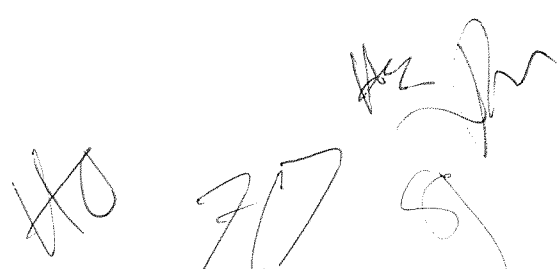
Ombyggnad och underhåll

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	Ombyggnad avloppsrör lgh 107 och 108
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 dagvattenledning under mark på innergården

Förväntad framtida utveckling

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



Framtida underhåll

Planerat Underhåll (2021–2024)

Underhållsåtgärd	År
Åtgärdande av fel från OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)	2021
Byte av entrébelysning	2021
Relining kvarvarande badrumsstammar	2021
Sopsortering	2022
Målning av plåttak	2024

Föreningen har en underhållsplan, som sträcker sig fram till 2046.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 922 381	19 583 098	2 998 437	-15 491 161	216 839	78 229 594
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			664 303	-664 303		
Balanseras i ny räkning				216 839	-216 839	
Årets resultat					-580 843	-580 843
Belopp vid årets utgång	70 922 381	19 583 098	3 662 740	-15 938 624	-580 843	77 648 752

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-15 938 624
Årets resultat (förlust)	-580 843
	<u>-16 519 467</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	675 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 132 114
Balanseras i ny räkning	<u>-16 062 353</u>
	-16 519 467

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

Verksamhetsberättelse

Händelser under 2020


- Renovering av källargolv på grund av underminering, Katarina Bangata 48.
- Målning av källarutrymmen. Installation av dusch och toalett i källaren.
- OVK-besiktning av lägenheter (obligatorisk ventilationskontroll) - ej godkänd.
- Kontraktering av teknisk förvaltare (Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning AB).
- Projektering för relining av badrumsstammar.
- Åtgärdande av fel från OVK-besiktning.
- Renovering av lokal på Katarina Bangata 48. Ny hyresgäst i lokalen pga. konkurs.
- Framtagande av belysningsförslag för entréer och trappuppgångar.
- Åtgärdande av dagvattenledningar under mark på innergården.
- Föreningen har serviceavtal för fastighetsskötsel, tvättmaskiner, hissar, rökluckor, tak/snöröjning, trädgårdsskötsel på innergården, städning av allmänna utrymmen, brandskydd, ventilation och VVS.

Händelser hittills under 2021

- Renovering av lokal på Gotlandsgatan.
- Åtgärdande av fel från OVK-besiktning.
- Fortsatt projektering för relining av badrumsstammar.
- Installation av ny entrébelysning.



WZ
FTR



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	1	7 676 455	7 737 823
		<u>7 676 455</u>	<u>7 737 823</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-4 434 242	-4 593 286
Underhåll	3	-1 132 114	-10 697
Övriga externa kostnader	4	-758 320	-1 102 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 529 014</u>	<u>-1 359 890</u>
Rörelseresultat		-177 235	671 326
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		44 940	39 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	686	2 557
Räntekostnader och liknande kostnader	6	<u>-449 234</u>	<u>-496 634</u>
Resultat efter finansiella poster		-580 843	216 839
Resultat före skatt		<u>-580 843</u>	<u>216 839</u>
Årets resultat		<u>-580 843</u>	<u>216 839</u>

Handwritten signatures and initials, including a large 'H' and 'L' and other illegible marks.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	110 791 170	112 320 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>110 791 170</u>	<u>112 320 184</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 791 170</u>	<u>112 320 184</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 456	39 244
Övriga fordringar		100 999	44 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>49 862</u>	<u>48 434</u>
		158 317	131 976
Kassa och bank	9	<u>5 841 636</u>	<u>5 000 009</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 999 953</u>	<u>5 131 985</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>116 791 123</u>	<u>117 452 169</u>

Not 10
7/7/24

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 922 381	70 922 381
Upplåtelseavgifter		19 583 098	19 583 098
Fond för yttre underhåll		3 662 740	2 998 437
		<u>94 168 219</u>	<u>93 503 916</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 938 624	-15 491 161
Årets resultat		-580 843	216 839
		<u>-16 519 467</u>	<u>-15 274 322</u>
Summa eget kapital		<u>77 648 752</u>	<u>78 229 594</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>25 451 250</u>	<u>36 500 000</u>
		25 451 250	36 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 045 000	-
Leverantörsskulder		378 691	739 330
Skatteskulder		144 876	84 817
Övriga kortfristiga skulder	11	761 084	618 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 361 470</u>	<u>1 280 208</u>
		13 691 121	2 722 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>116 791 123</u>	<u>117 452 169</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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 avskrives 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
-EI	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

Hyses- 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 ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

WZ AS
HJL

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 178 585	4 178 585
Hyror	3 211 770	3 213 241
Försäkringsersättning	31 981	-
Övriga intäkter (Inkl. överlåtelse- och pantsättningsavgifter)	254 119	345 997
Summa	7 676 455	7 737 823

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	129 691	124 373
Städ	244 592	208 342
Radonmätning		19 817
Besiktning	653 128	73 854
Brandskydd	19 773	15 890
Trädgårdsskötsel	40 809	48 482
Snöröjning	24 630	62 898
Klottersanering	26 421	11 342
Reparationer	513 732	1 209 327
Hisskötsel	64 481	140 431
El	533 804	480 025
Uppvärmning	1 290 726	1 357 985
Vatten	241 141	165 040
Sophämtning	111 354	136 367
Försäkringspremier	96 611	93 530
Övriga fastighetskostnader	11 782	20 184
Kabel TV och bredband	31 805	31 308
Fastighetsavgift bostäder	155 761	150 093
Fastighetsavgift lokal	244 001	243 998
Summa	4 434 242	4 593 286

Not 3 Underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll		10 697
Gemensamma utrymmen	831 577	
Stambyte	300 537	
Summa	1 132 114	10 697

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga fastighetskostnader	22 297	32 152
Telefon, Porto	6 282	12 918
Juridiska tjänster	81 227	279 571
Styrelsearvoden	246 301	302 249
Revisionsarvoden	30 894	24 669
Styrelsemöten och årsstämma	1 297	7 043
Förvaltningsarvode	285 224	218 850
Medlemsavgifter	5 184	5 050
Övriga externa tjänster	40 020	150 919
Lagstadgad arbetsgivaravgift	39 594	69 202
Summa	758 320	1 102 623

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	686	2 557
Summa	686	2 557

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	449 234	496 634
Summa	449 234	496 634

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	85 417 051	85 417 051
-Tillkommande aktiveringar	8 752 212	8 752 212
-Mark	28 592 630	28 592 630
	122 761 893	122 761 893
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 441 709	-9 081 819
-Årets avskrivning enligt plan	-1 529 014	-1 359 890
	-11 970 723	-10 441 709
Redovisat värde vid årets slut	110 791 170	112 320 184
Taxeringsvärde		
Byggnader	86 200 000	86 200 000
Mark	163 200 000	163 200 000
	249 400 000	249 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Periodiserade kostnader	40 626	48 434
Övrigt	9 236	
	49 862	48 434

Handwritten signature and initials.

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	2 835	2 835
Handelsbanken	323 359	326 759
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	5 515 442	4 670 415
	5 841 636	5 000 009

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering /Skuldbelopp upplåning 2019-12-31
Stadshyp *3027	2025-12-01	0,85	4 496 250	-3 750
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	2021-12-30	1,30	11 000 000	11 000 000
Stadshyp *7623	2024-12-01	1,04	4 000 000	4 000 000
			36 496 250	-3 750
				36 500 000
Kortfristig del av låneskuld			-11 000 000	
			-45 000	
			25 451 250	

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2021 redovisas som kortfristiga.

Not 11 Övriga skulder

	2020	2019
Övriga skulder	761 084	618 220
	761 084	618 220

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förutbetalda hyror och avgifter	761 802	628 068
Räntor	20 420	20 420
Styrelsearvode ink soc avg	260 150	273 000
Sociala avgifter	51 293	62 792
Övrigt	267 805	295 928
	1 361 470	1 280 208

Not 13 Ställda Säkerheter

	2020	2019
Panter och säkerheter för egna skulder	52 000 000	52 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

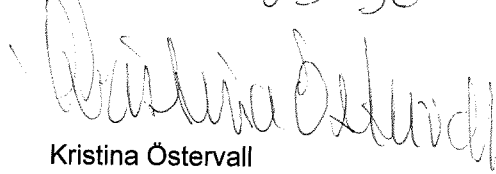
Not 14 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------



Underskrifter

Stockholm 2021-03-30



Kristina Östervall



Henrik Eriksson



Sofii Johansson

Henrik Jagemyr



Helena Odsvall



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Fredrik Thor
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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 2020 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:

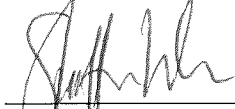
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaper. 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.

Nacka Strand den 1 april 2021



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

