

Årsredovisning 2023

Brf Kärleken i Kävlinge

769636-9391



B1uZv8qxR-SJZ_Ww8cxR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärleken i Kävlinge

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-11-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÄVLINGE VETERINÄREN 2	-	Kävlinge kommun

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 618 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Emma Margareta Johannesson	Ordförande
Anna Kristensen	Styrelseledamot
Emelie Andir	Styrelseledamot
Erik Olof Linus Löfdahl	Styrelseledamot
Jenny Henriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Patrik Dahlgren
Malin Persson

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Hahnsjö Revisor Tornseglet AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsjour	Sydsec
Återvinningskärl och hämtning av sorterat avfall	Ragnsells

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån löpte ut i december.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2,00%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 607 880	1 444 938	1 576 296	583 452
Resultat efter fin. poster	-91 734	-29 465	340 038	-102 352
Soliditet (%)	59	59	58	58
Yttre fond	408 556	269 728	130 900	-
Taxeringsvärde	46 276 000	46 276 000	46 276 000	14 927 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	614	602	602	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	108,7	99,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 810	13 965	14 083	-
Skuldsättning per kvm	13 810	13 965	14 083	-
Sparande per kvm	213	237	378	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	7	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	0	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	-	-
Energikostnad per kvm	41	40	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,32	0,77	-
Räntekänslighet (%)	22,49	23,19	46,78	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under räkenskapsåret för 2022 lagt om ett av sina lån vilket har lett till en ökad räntekostnad under räkenskapsåret för 2023. I kombination med att ett annat av föreningens lån förföll under slutet av år 2023 så har ökningen av räntekostnader haft en betydande effekt på resultatet och leder till en förlust på -91 734 kr. Då räntorna gått upp mer än förväntat när budget för 2023 lades har styrelsen från 1 mars 2024 fått höja avgiften med 18 procent för att kompensera för de höjda räntekostnaderna. I samband med omskrivning av lånet gjordes en extra amortering på 0,5 miljon, vilket minskar föreningens lån och den största kostnaden föreningen har.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	51 885 000	-	-	51 885 000
Fond, yttre underhåll	269 728	-	138 828	408 556
Balanserat resultat	-34 355	-29 465	-138 828	-202 647
Årets resultat	-29 465	29 465	-91 734	-91 734
Eget kapital	52 090 909	0	-91 734	51 999 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-202 647
Årets resultat	-91 734
Totalt	-294 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	361 284
Balanseras i ny räkning	-655 665
	-294 381

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 607 880	1 444 938
Övriga rörelseintäkter	3	6 649	1
Summa rörelseintäkter		1 614 529	1 444 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-259 054	-222 342
Övriga externa kostnader	8	-64 345	-77 236
Personalkostnader	9	-45 997	-40 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 984	-648 984
Summa rörelsekostnader		-1 018 380	-989 270
RÖRELSERESULTAT		596 149	455 668
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		16 665	1 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-704 548	-486 830
Summa finansiella poster		-687 883	-485 133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 734	-29 465
ÅRETS RESULTAT		-91 734	-29 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	86 956 884	87 605 868
Summa materiella anläggningstillgångar		86 956 884	87 605 868
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 956 884	87 605 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 482	5 918
Övriga fordringar	12	190	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 775	31 848
Summa kortfristiga fordringar		48 447	37 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 443 457	1 292 047
Summa kassa och bank		1 443 457	1 292 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 491 904	1 330 013
SUMMA TILLGÅNGAR		88 448 788	88 935 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 885 000	51 885 000
Fond för yttre underhåll		408 556	269 728
Summa bundet eget kapital		52 293 556	52 154 728
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-202 647	-34 355
Årets resultat		-91 734	-29 465
Summa fritt eget kapital		-294 381	-63 819
SUMMA EGET KAPITAL		51 999 175	52 090 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	23 866 175	24 145 265
Summa långfristiga skulder		23 866 175	24 145 265
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 289 620	12 414 000
Leverantörsskulder		14 703	963
Övriga kortfristiga skulder		0	3 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	279 115	281 381
Summa kortfristiga skulder		12 583 438	12 699 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 448 788	88 935 881

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	596 149	455 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	648 984	648 984
	1 245 133	1 104 652
Erhållen ränta	16 665	1 697
Erlagd ränta	-720 077	-486 830
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	541 721	619 519
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 481	-9 955
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 640	86 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 880	695 753
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	62 100	31 050
Amortering av lån	-465 570	-341 415
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-403 470	-310 365
ÅRETS KASSAFLÖDE	151 410	385 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 292 047	906 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 443 457	1 292 047

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,8 %
---------	-------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 607 880	1 576 296
Intäktsreduktion	0	-131 358
Summa	1 607 880	1 444 938

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 363	1
Elprisstöd	1 948	0
Försäkringsersättning	1 338	0
Summa	6 649	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	178	35
Besiktning och service	8 917	9 325
Trädgårdsarbete	0	3 389
Summa	9 095	12 749

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande underhåll	0	1 289
Trapphus/port/entr	11 313	0
Dörrar och lås/porttele	6 114	0
Värme	11 838	0
Summa	29 265	1 289

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	18 870	19 561
Vatten	88 667	84 112
Sophämtning	72 368	70 338
Summa	179 905	174 011

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 914	34 293
Underhållsplan	1 875	0
Summa	40 789	34 293

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 268	6 787
Juridiska kostnader	3 125	0
Övriga förvaltningskostnader	9 802	14 227
Revisionsarvoden	12 031	18 500
Ekonomisk förvaltning	34 820	33 752
Bankkostnader	1 299	3 970
Summa	64 345	77 236

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 000	25 000
Sociala avgifter	10 997	15 709
Summa	45 997	40 709

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	704 029	483 407
Övriga räntekostnader	519	3 423
Summa	704 548	486 830

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 012 000	89 012 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 012 000	89 012 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 406 132	-757 148
Årets avskrivning	-648 984	-648 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 055 116	-1 406 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 956 884	87 605 868
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 888 694</i>	<i>7 888 694</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 121 000	35 121 000
Taxeringsvärde mark	11 155 000	11 155 000
Summa	46 276 000	46 276 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	190	200
Summa	190	200

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 128	8 260
Försäkringspremier	17 164	14 883
Förvaltning	9 483	8 705
Summa	36 775	31 848

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2027-06-23	3,24 %	12 072 995	12 197 015
Swedbank	2024-03-21	5,30 %	12 041 400	12 165 600
Swedbank Hypotek AB	2025-12-22	1,01 %	12 041 400	12 196 650
Summa			36 155 795	36 559 265
Varav kortfristig del			12 289 620	12 414 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 293 695 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	1 746	1 625
Utgiftsräntor	85 382	100 911
Löner	0	25 000
Sociala avgifter	10 997	7 855
Förutbetalda avgifter/hyror	133 990	133 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 000	0
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Summa	279 115	281 381

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 242 050	37 242 050

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 18 % från och med 1 mars 2024, samt att amortera en halv miljon extra i samband med omskrivning av det lån som gick ut i december 2023. Två av föreningens tre lån har fått skrivas om till högre räntor och genomsnittsräntan överstiger nu räntan man räknas på i den ekonomiska planen och som avgiften var satt utifrån, därav behovet av höjning.

Underskrifter

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

Kävlinge

Anna Kristensen
Styrelseledamot

Emelie Andir
Styrelseledamot

Erik Olof Linus Löfdahl
Styrelseledamot

Jenny Henriksson
Styrelseledamot

Sandra Emma Margareta Johansson
Ordförande

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

Magnus Hahnsjö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kärleken i Kävlinge, org.nr 769636-9391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärleken i Kävlinge för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med datum för elektronisk underskrift 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Kärleken i Kävlinge för år 2023 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.

Lund datum för elektronisk underskrift 2024

Magnus Hahnsjö

Brf Kärleken i Kävlinge, org.nr 769636-9391

Auktoriserad revisor