

# Årsredovisning 2022

BRF LÖVET I BJÖRKRIS

769614-4968



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖVET I BJÖRKRIS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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 kommer 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.

## 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 2015-01-31.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skårby 3:37 på adressen Mor Johannas Väg 11C, lgh 1004 i Kungsbacka. Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 5 907 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fredrik Elestedt	Ordförande
Anna Karlsson	Styrelseledamot
Marie Petersson	Styrelseledamot
Sofia Odersjö	Styrelseledamot
Martyna Poniewierska	Styrelseledamot
Mona Lindquist	Suppleant
Josef Rittberger	Suppleant
Anita Strasek	Suppleant

### VALBEREDNING

Enni Asplund.



## **FIRMATECKNING**

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

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Kungariket Fastighetservice AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **EKONOMI**

En bundet lån har bundits om till väsentligt högre ränta än tidigare. Detta resulterar i två stycken avgiftshöjningar på vardera 5%, en den 1:a Januari och en den 1:a Juli.

En stor utgiftspost för året är juridiska kostnader, där vi räknar med att försäkring kommer att återbetala en stor del av beloppet efter avslutat ärende.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

## **ÖVRIGA UPPGIFTER**

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 304	4 301	4 331	4 324
Resultat efter fin. poster	-1 410	-984	-779	-988
Soliditet, %	66	66	66	66
Yttre fond	648	670	335	-
Taxeringsvärde	161 000	134 000	134 000	134 000
Bostadsyta, kvm	5 907	5 907	5 907	5 907
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	639
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 574	12 699	12 822	13 106
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	1,08	0,98	1,58
Belåningsgrad, %	33,70	33,79	33,86	34,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	150 850	-	-	150 850
Fond, yttre underhåll	670	-	-22	648
Balanserat resultat	-2 913	-984	22	-3 875
Årets resultat	-984	984	-1 410	-1 410
<b>Eget kapital</b>	<b>147 623</b>	<b>0</b>	<b>-1 410</b>	<b>146 213</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 875
Årets resultat	-1 410
<b>Totalt</b>	<b>-5 285</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	483
Att från yttre fond i anspråk ta	-311
Balanseras i ny räkning	-5 457
	<b>-5 285</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 304	4 301
Rörelseintäkter		0	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 304</b>	<b>4 308</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 614	-2 231
Övriga externa kostnader	8	-279	-354
Personalkostnader	9	-122	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782	-1 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 798</b>	<b>-4 476</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-494</b>	<b>-168</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-916	-816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-916</b>	<b>-816</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 410</b>	<b>-984</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 410</b>	<b>-984</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	220 373	221 970
Maskiner och inventarier	12	76	109
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>220 450</b>	<b>222 079</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>220 450</b>	<b>222 079</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52	28
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	231	219
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>288</b>	<b>247</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		502	970
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>502</b>	<b>970</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>790</b>	<b>1 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 240</b>	<b>223 296</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 850	150 850
Fond för yttre underhåll		648	670
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 498</b>	<b>151 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 875	-2 913
Årets resultat		-1 410	-984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 285</b>	<b>-3 897</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>146 213</b>	<b>147 623</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	62 100	54 351
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 100</b>	<b>54 351</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 176	20 664
Leverantörsskulder		231	197
Övriga kortfristiga skulder		0	-6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	519	467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 927</b>	<b>21 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 240</b>	<b>223 296</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lövet i Björkris har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	1 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	12,5 %

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.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	189	190
Årsavgifter, bostäder	3 783	3 783
Övriga intäkter	332	335
<b>Summa</b>	<b>4 304</b>	<b>4 308</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	41	57
Fastighetsskötsel	319	314
Snöskottning	2	22
Trädgårdsarbete	9	100
Övrigt	0	2
<b>Summa</b>	<b>372</b>	<b>496</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	8	0
Reparationer	279	116
<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>116</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Värme 1143	311	22
Trädgård 2021	0	0
<b>Summa</b>	<b>311</b>	<b>22</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	212	156
Sophämtning	189	152
Uppvärmning	433	473
Vatten	322	328
<b>Summa</b>	<b>1 156</b>	<b>1 110</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	325	173
Fastighetsförsäkringar	85	85
Kabel-TV	0	161
Tomträttsavgälder	77	68
<b>Summa</b>	<b>488</b>	<b>488</b>



NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	18	0
Juridiska kostnader	112	207
Kameral förvaltning	65	63
Revisionsarvoden	27	26
Övriga förvaltningskostnader	58	57
<b>Summa</b>	<b>279</b>	<b>354</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	26	26
Styrelsearvoden	95	95
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>122</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	916	816
<b>Summa</b>	<b>916</b>	<b>816</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	229 350	229 350
Årets inköp	153	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>229 503</b>	<b>229 350</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 380	-5 644
Årets avskrivning	-1 749	-1 737
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 129</b>	<b>-7 380</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>220 373</b>	<b>221 970</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 698</i>	<i>55 698</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	133 000	103 000
Taxeringsvärde mark	28 000	31 000
<b>Summa</b>	<b>161 000</b>	<b>134 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	164	164
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>164</b>	<b>164</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-55	-22
Avskrivningar	-33	-33
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-87</b>	<b>-55</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>76</b>	<b>109</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	90	81
Fastighetsskötsel	49	48
Försäkringspremier	28	29
Förvaltning	27	26
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	35
<b>Summa</b>	<b>231</b>	<b>219</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,66 %	0	20 108
Stadshypotek	2026-09-30	0,86 %	17 108	17 282
Stadshypotek	2025-12-01	0,95 %	11 650	11 770
Stadshypotek	2023-12-01	0,92 %	11 640	11 760
Stadshypotek	2024-09-30	0,62 %	13 953	14 095
Stadshypotek	2025-09-30	4,03 %	4 944	0
Stadshypotek	2027-09-30	4,04 %	14 981	0
<b>Summa</b>			<b>74 276</b>	<b>75 014</b>

Varav kortfristig del 12 176

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	18	15
Förutbetalda avgifter/hyror	373	356
Uppvärmning	108	74
Utgiftsräntor	20	21
<b>Summa</b>	<b>519</b>	<b>467</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	79 000	79 000
<b>Summa</b>	<b>79 000</b>	<b>79 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Karlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Elestedt  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Marie Petersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofia Odersjö  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Anita Strasek  
Suppleant, ersätter ledamot vid underskrift

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO  
Joel Erixon  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2023 16:36

SENT BY OWNER:

Joel Erixon · 05.06.2023 14:08

DOCUMENT ID:

rJx-ElUjU3

ENVELOPE ID:

Bk-NgUiU3-rJx-ElUjU3

DOCUMENT NAME:

Brf Lövet i Björkris, 769614-4968 - Årsredovisning 2022.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANITA STRASEK anita@brf-lovet.se	Signed Authenticated	05.06.2023 14:23 05.06.2023 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/30) IP: 78.82.14.58
2. MARIE VERONICA PETERSSON marie@brf-lovet.se	Signed Authenticated	05.06.2023 22:16 05.06.2023 22:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/02) IP: 94.191.152.166
3. Hans Fredrik Arthur Elestedt fredrik@brf-lovet.se	Signed Authenticated	07.06.2023 23:28 07.06.2023 23:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/03) IP: 78.82.5.250
4. SOFIA ODERSJÖ sofia@brf-lovet.se	Signed Authenticated	08.06.2023 08:55 08.06.2023 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/12) IP: 193.235.16.14
5. Gun Anna Viktoria Karlsson anna@brf-lovet.se	Signed Authenticated	09.06.2023 16:02 07.06.2023 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/28) IP: 78.82.1.39
6. JOEL ERIXON joel.erixon@bdo.se	Signed Authenticated	09.06.2023 16:36 09.06.2023 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 217.213.119.138

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris  
Org.nr. 769614-4968

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den uppger, 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 upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Göteborg den 9 juni 2023

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2023 16:36

SENT BY OWNER:

Joel Erixon · 09.06.2023 16:33

DOCUMENT ID:

BJr403xvh

ENVELOPE ID:

HyNNOhlwh-BJr403xvh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2022 - Brf Lövet i Björkis.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	09.06.2023 16:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel.erixon@bdo.se	Authenticated	09.06.2023 16:36	Low	IP: 217.213.119.138

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed