

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Längtan i Kävlinge
769640-5443
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Längtan i Kävlinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-22 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kävlinge

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Styckmästaren 2 i Kävlinge kommun. Fastigheten färdigställdes under 2022 och alla lägenheter är tillträdde senast i oktober 2023. Byggnadernas totalyta är 1 652 kvm, varav 1 652 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 14 bostadsrätter.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till stämman
Stefan Wallencrona	Ordförande	2026
Stefhan Ekström	Ledamot	2026
Christopher Luther	Ledamot	2026
Daniel Bremgård	Ledamot	2026
Eva-Marie Landin	Ledamot	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Byrå	Vald till stämman
Forvis Mazars AB	2026
Maria Lidborn	

Valberedning

Namn	Vald till stämman
Gustav Hjörn	2026
Daniel Eklund	2026

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 12.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Årsavgifter

Under 2026 finns en planerad höjning gällande årsavgiften om 5%. Höjningen beräknas träda i kraft den 1 januari 2026.

Underhåll

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Korta ner stuprör vid Dressingränd 5	2026	
Ytbehandla dagvattenrör vid miljstation	2026	
Inspektion av tak	2026	
Tvätta och vaxa entrédörr	2027	
Inspektion av tak	2027	
Tvätta och ytbehandla postboxar	2027	

Styrelsen har under året köpt en underhållsplan som kommer att färdigställas under 2026.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 14

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Styrelsen har ordet

Under året har styrelsen fokuserat på att skapa goda förutsättningar för föreningens långsiktiga förvaltning och trivsel i våra 14 radhus.

Tillsammans med A.R.C har vi påbörjat arbetet med en underhållsplan.
För att möta ökade kostnader och säkerställa en stabil ekonomi har avgiften justerats i samråd med A.R.C.

Vi har även inlett processen för bygglov av plank till samtliga lägenheter.

Hälsningar
Styrelsen, Brf Längtan i Kävlinge

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2021/2022
Nettoomsättning	1 056	1 025	429	11
Resultat efter finansiella poster	-586	-509	-459	2
Soliditet (%)	64	64	62	23
Likviditet (%)	4	3	9	0
Balansomslutning	68 527	69 302	72 169	42 838
Eget kapital	43 998	44 584	0	0
Total låneskuld	24 379	24 626	24 687	0
Underhållsfond	177	83	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	636	620	260	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 758	14 907	14 944	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	246	-1	0
Räntekänslighet (%)	23	24	58	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	47	21	55	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	100	98	37	0

Ytuppgift enligt ekonomisk plan, 1652 kvm bostäder.

Alla lägenheter är tillträdde senast i oktober 2023 och årsavgiften avser helår för 3 lägenheter, 7,5 månad för 1 lägenhet, 2 månader för lägenheter och 2 månader för resterande 6 lägenheter.

Några av jämförelsetalen för räkenskapsåren 2022-2023 har inte kunnat presenteras, då dessa nyckeltal inte ingick i tidigare uppställning.

Uppllysning vid förlust

Föreningen presenterar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på fastighetens avskrivningar. Kassaflödet är positivt och styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens kostnader för att säkerställa en stabil ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 550 000	82 600	-539 827	-508 717	44 584 056
Disposition av föregående års resultat:		94 710	-603 427	508 717	0
Årets resultat				-586 018	-586 018
Belopp vid årets utgång	45 550 000	177 310	-1 143 254	-586 018	43 998 038

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 143 254
årets förlust	-586 018
	-1 729 272

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 710
i ny räkning överföres	-1 823 982
	-1 729 272

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 055 788	1 025 181
		1 055 788	1 025 181
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-132 088	-73 072
Övriga kostnader	4	-124 406	-64 296
Avskrivningar		-914 451	-914 472
		-1 170 945	-1 051 840
Rörelseresultat		-115 157	-26 659
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 910	-482 101
		-470 860	-482 058
Resultat efter finansiella poster		-586 017	-508 717
Resultat före skatt		-586 017	-508 717
Årets resultat		-586 018	-508 717

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	67 881 850	68 796 301
		67 881 850	68 796 301
Summa anläggningstillgångar		67 881 850	68 796 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 421	4 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 711	25 782
		36 132	30 153
<i>Kassa och bank</i>		608 923	475 270
Summa omsättningstillgångar		645 055	505 423
SUMMA TILLGÅNGAR		68 526 905	69 301 724

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 550 000

45 550 000

Fond för yttre underhåll

177 310

82 600

45 727 310

45 632 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 143 254

-539 827

Årets resultat

-586 018

-508 717

-1 729 272

-1 048 544

Summa eget kapital

43 998 038

44 584 056

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

8 044 168

8 126 464

Summa långfristiga skulder

8 044 168

8 126 464

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

16 335 232

16 499 816

Leverantörsskulder

31 192

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

118 275

91 388

Summa kortfristiga skulder

16 484 699

16 591 204

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 526 905

69 301 724

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-115 158	-26 659
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		914 451	914 472
Erhållen ränta		50	43
Erlagd ränta		-470 910	-482 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		328 433	405 755
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 979	801 793
Förändring av kortfristiga skulder		58 078	-2 296 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		380 532	-1 089 180
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	24 688 000
Amortering		-246 880	-61 720
Lösen lån		0	-24 688 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-246 880	-61 720
Årets kassaflöde		133 652	-1 150 900
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		475 270	1 626 171
Likvida medel vid årets slut		608 923	475 270

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme inkl trapphus	100 år
Yttertak	40 år
Fasad	80 år
Fönster/dörrar	40 år
VS installationer	40 år
El installationer	40 år

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	999 432	999 433
Vatten	51 091	25 504
Öres- och kronoutjämnning	0	4
Överlåtelse- och pantavgifter	5 277	0
	1 055 800	1 024 941

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	28 247	26 839
El	13 316	9 348
Vatten och avlopp	64 289	25 664
Sophämtning	26 236	11 221
	132 088	73 072

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	29 750	22 500
Förvaltningsarvode	50 570	36 300
Reparationer	26 995	1 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 292	0
Övriga kostnader	11 798	4 496
	124 405	64 296

Jämförelsetalen i not 3 och 4 har justerats genom omklassificering av vissa poster från driftkostnader till övriga kostnader.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 168 000	70 168 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 168 000	70 168 000
Ingående avskrivningar	-1 371 699	-457 227
Årets avskrivningar	-914 451	-914 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 286 150	-1 371 699
Utgående redovisat värde	67 881 850	68 796 301
Bokfört värde byggnader	57 190 246	58 104 697
Bokfört värde mark	10 691 604	10 691 604
Taxeringsvärden byggnader	22 596 000	22 596 000
Taxeringsvärden mark	8 974 000	8 974 000
	31 570 000	31 570 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 116	25 782
Övriga förutbetalda kostnader	4 595	0
	31 711	25 782

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
SBAB*	2,99	2026-11-24	8 126 468	82 296
SBAB*	2,99	2026-11-25	8 126 468	82 296
SBAB	3,21	2027-11-09	8 126 464	82 296
			24 379 400	246 888

* Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 144 960 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 705	0
Övriga upplupna kostnader	25 000	20 000
Förutbetalda intäkter	89 569	71 388
	118 274	91 388

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026

Kävlinge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Wallencrona
Ordförande

Stefhan Ekström

Christopher Luther

Eva-Marie Landin

Daniel Bremgård

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF LÄNGTAN I KÄVLINGE 769640-5443 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 13:40:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Bengt Otto Wallencrona

Stefan Wallencrona

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.88.87

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 20:57:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFHAN EKSTRÖM

Stefhan Ekström

Pensionär

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.134.244

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 14:46:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE EVA-MARIE LANDIN

Eva-Marie Landin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.124.174

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 07:08:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL BREMGÅRD

Daniel Bremgård

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.150.25.216

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 06:58:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTOPHER LUTHER

Christopher Luther

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.75.200.29

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 09:17:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA LIDBORN

Maria Lidborn

[Redacted signature]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.254.63.228

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Längtan i Kävlinge
Org. nr 769640-5443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Längtan i Kävlinge för år 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 på 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 på 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. Risker 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 BRF Längtan i Kävlinge för år 2025 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 överträdelser 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF LÄNGTAN I KÄVLINGE 769640-5443 Sverige

FORVIS MAZARS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 09:16:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA LIDBORN

Maria Lidborn

maria.lidborn@forvismazars.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.254.63.228