

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF LUND VÄSTER 3

769623-4579

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen har den 12 september 2012 förvärvat fastigheten Måsen 16 i Lunds Kommun. Lagfart erhöles den 27 december 2012. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lund Kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Måsen 16, Lunds Kommun. Föreningens gatuadresser: Grisslevägen 8, 10, 12 och 14, 227 32 Lund.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Bernt Persson	Ordförande	2017
Inga Andersson	Sekreterare	2018
Henrik Ekelin	Kassör, vice ordförande	2017
Lars Wahlgren	Ledamot	2018
Amanda Perborn	Suppleant	2017
Eva Dehlin	Suppleant	2018
Michael Crona	Suppleant	2017
Ann Fridqvist	Suppleant	2018

Vid föreningsstämman den 24 maj avgick Birgitta Kjällerström och Linus Probert.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 (10) protokollförda sammanträden utöver stämman. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB.

Valberedning

Anders Ebbesson, Karin Lindroth, Thord Persson.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Städeexperten Fastighetsservice har ansvarat för städning och Lawes Fastighetsservice har ansvarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Måsen 16 har en tomtareal om 5 649 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2013. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sex våningsplan, med totalt 66 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 5 823 kvm. Föreningen disponerar över 66 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 2 rum och kök
26 stycken 3 rum och kök
18 stycken 4 rum och kök
8 stycken 5 rum och kök

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Måsen 14, 17, 19 och 20. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garageparkering, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång- och cykelväg, återvinningsstation, grönytor, planteringar, vatten- och spilledningar, anläggning för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Skötsel av utemiljö och garage delas med Brf Lund Väster 3.

Väsentliga servitut

Servitut avseende rätten att ta väg över fastigheten Måsen 17 för utfart från handikapparkering har erhållits.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd, finns inget underhåll planerat inom de närmsta fem till tio åren. Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea för lägenhetsarean i föreningens hus.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes år 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, dit garage räknas, utgår fr.o.m. fastställt värdeår med 1 % av taxeringsvärdet.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-24. 34 medlemmar var närvarande och 27 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under våren installerades ett kompletterande värmestyrningssystem i syfte att få ett bättre och jämnare inomhusklimat. Vi har samtidigt höjt temperaturen i våra lägenheter till 22 grader. Under året har elektriska dörröppnare installerats på samtliga garagedörrar vilket innebär att kommunen utfärdat sitt slutbevis på byggnaderna. Vi har bytt försäkringsbolag till If, försäkringen innefattar även en bostadsrättförsäkring. 91 % av parkeringsplatserna i garaget har varit uthyrda under året.

Den första advent tändes gårdens julgran tillsammans med brf Lund Väster 2. Det bjöds på glögg och pepparkakor. På uppdrag av Lunds Kommun har vi genomfört radonmätning i 14 av våra lägenheter. Resultatet kommer att presenteras under våren 2017.

Efter årets utgång har vi införskaffat två Hjärtstartare som är placerade i trappa 8 och 12.

Utfört underhåll

Löpande underhåll har utförts under året.

Framtida underhåll

Underhållsplan kommer att upprättas under 2017.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 140 905 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, samt en extra amortering om 1 500 000 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 108 (105) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 10 (5) stycken överlåtelser har ägt rum under 2016, varav 2 stycken genom arv/gåva.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr).

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2016 har årsavgifterna, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, varit oförändrade. Årsavgiften är 630 kr/kvm, inklusive Triple Play (TV, IP-telefoni och bredband). Någon avgiftsförändring för år 2017 är inte planerad.

Utöver årsavgifterna finns avgifter för varmvatten som betalas av medlemmarna.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 204	4 189	4 173	1 704
Årets resultat	- 344	- 459	- 396	285
Totalt eget kapital	176 035	176 380	176 838	177 235
Balansomslutning	231 719	233 791	236 463	236 881
Soliditet	76,0%	75,4%	74,8%	74,8%
Bokfört värde, byggn. och mark	230 357	232 213	234 069	235 925
Taxeringsv., byggn. och mark	126 681	113 122	113 122	56 000
Taxeringsvärde, byggn.	89 681	88 122	88 122	30 000
Årsavgift kr/kvm	601	601	601	-
Fastighetslån	55 078	56 719	58 862	59 003
Bankskuld kr/kvm	9 459	9 741	10 109	10 133
Belåningsgrad	43%	50%	52%	105%
Amortering under året	1 641	2 143	141	-
Likvida medel	1 282	1 510	2 101	355
Likviditet	182%	189%	264%	115%
Kassaflöde, kr/kvm	260	240	251	62

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåt. avgift	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 500 000	69 450 000	220 955	-332 483	-459 152
Disp. enl. stämmobeslut				-459 152	459 152
Reservering till yttre fond			145 575	-145 575	
Årets resultat					-344 194
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	366 530	-937 210	-344 194

h

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-937 210
Årets resultat	-344 194
Summa	-1 281 404

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond enligt stadgar	145 575
Balanseras i ny räkning	-1 426 979
Summa	-1 281 404

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 204 242	4 189 323
Summa rörelseintäkter		4 204 242	4 189 323
Rörelsekostnader			
Drift- fastighetskostnader	2	-1 306 388	-1 303 451
Övriga externa kostnader	3	-10 550	-23 019
Personalkostnader och arvoden	4	-113 515	-41 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 856 257	-1 856 257
Summa rörelsekostnader		-3 286 710	-3 224 262
Rörelseresultat		917 532	965 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 547	8 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 263 273	-1 432 898
Summa finansiella poster		-1 261 726	-1 424 213
Resultat efter finansiella poster		-344 194	-459 152
Årets resultat		-344 194	-459 152

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	230 356 654	232 212 911
Summa materiella anläggningstillgångar		230 356 654	232 212 911
Summa anläggningstillgångar		230 356 654	232 212 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 479	68 090
Summa kortfristiga fordringar		80 479	68 090
<i>Kassa och bank</i>	10	1 281 737	1 510 451
Summa omsättningstillgångar		1 362 216	1 578 541
SUMMA TILLGÅNGAR		231 718 870	233 791 452

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		366 530	220 955
Summa bundet eget kapital		177 316 530	177 170 955
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-937 210	-332 483
Årets resultat		-344 194	-459 152
Summa ansamlad förlust		-1 281 404	-791 635
Summa eget kapital		176 035 126	176 379 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	54 937 105	56 578 010
Summa långfristiga skulder		54 937 105	56 578 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	140 905	140 905
Leverantörsskulder		171 850	190 787
Skatteskulder		29 650	62 440
Övriga skulder		0	694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	404 234	439 296
Summa kortfristiga skulder		746 639	834 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 718 870	233 791 452

✓

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över en förväntad nyttjandeperiod på 100 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 1,01

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

✓

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Hysesintäkter, garage	438 194	430 332
Årsavgift från bostäder	3 499 192	3 499 192
Vatten	71 973	80 680
Kabel-TV	171 072	171 072
Överlåtelse och pantförskrivelser	23 719	6 006
Övriga intäkter	92	2 041
Summa	4 204 242	4 189 323

Not 2 Drift- fastighetskostnader

	2016	2015
Löpande underhåll	36 741	97 261
El	127 299	110 774
Uppvärmning	261 563	254 311
Vatten och avlopp	112 382	124 871
Avfallshantering	64 907	63 008
Snörenhållning	0	625
Del i gemensamhetsanläggning	146 331	128 232
Fastighetsförsäkring	32 556	30 350
Bredband	171 453	157 587
Fastighetsskötsel	129 510	130 768
Lokalvård	9 802	4 040
Trädgårdsskötsel	1 100	17 896
Fastighetsskatt	26 810	31 220
Förbrukningsinventarier/material	14 622	46 215
Inkasso och KFM-avgifter	0	4 985
Trycksaker	5 989	3 863
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	5 408	6 141
Administrativ förvaltning	70 572	71 252
Överlåtelse och pantförskrivning	23 700	6 008
Administrativa kostnader	9 413	5 557
Övriga kostnader	56 230	8 487
Summa	1 306 388	1 303 451

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionskostnad	9 850	19 400
Övriga kostnader	700	3 619
Summa	10 550	23 019

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	87 000	30 500
Bilersättningar	185	814
Sociala avgifter	23 630	10 221
Valberedning	2 700	0
Summa	113 515	41 535

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivningar på byggnad	1 856 257	1 856 257
Summa	1 856 257	1 856 257

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter från placeringar	1 523	8 685
Övriga ränteintäkter	24	0
Summa	1 547	8 685

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 262 976	1 431 611
Övriga räntekostnader	297	1 287
Summa	1 263 273	1 432 898

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 17 i Lunds Kommun. Vårdeår: 2013

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 844 000	183 844 000
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 844 000	183 844 000
Ingående avskrivningar	-3 787 089	-1 930 832
Årets avskrivningar	-1 856 257	-1 856 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 643 346	-3 787 089
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000

h

Utgående redovisat värde

	230 356 654	232 212 911
Taxeringsvärden byggnader	89 681 000	88 122 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	25 000 000
	126 681 000	113 122 000
Bokfört värde byggnader	178 200 654	180 056 911
Bokfört värde mark	52 156 000	52 156 000
	230 356 654	232 212 911

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 780	22 630
Förutbetald kostnad internet	14 288	14 286
Förutbetald kostnad Fortnox	0	4 345
Uppl. intäkt varmvatten	24 356	26 829
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	6 100	0
Övrigt	5 955	0
Summa	80 479	68 090

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SEB, transaktionskonto	1 270 253	1 100 490
SBAB, placeringskonto	11 484	409 961
Summa	1 281 737	1 510 451

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2015-12-31	Villkors- ändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB, 36 699 442	1,02 %	2021-08-28	17 770 900	19 333 700
SEB, 36 699 515	3,40 %	2018-08-28	19 895 900	19 958 700
Swedbank, 2 855 153 942	1,01 %	2017-06-21	17 411 210	17 426 515
långfristig skuld			-140 905	-140 905
			54 937 105	56 578 010

Total låneskuld uppgår till 55 078 010 kronor (56 718 915 kronor).

Kortfristig del av långfristig skuld 140 905 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 54 373 485 kronor (56 014 390 kronor).

h

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	59 050 000	59 050 000
	59 050 000	59 050 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	6 230	8 183
Förutbetalda hyror och avgifter	381 504	363 746
Upplupet arvode extern revision	16 500	22 900
Upplupen kostnad VA	0	39 658
Övriga upplupna kostnader	0	4 809
Summa	404 234	439 296

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En underhållsplan kommer att upprättas under år 2017.

✓

Lund 2017-04-04



Bernt Persson
Ordförande



Henrik Ekelin
Ledamot



Inga Andersson
Ledamot



Lars Wahlgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lund Väster 3, org.nr. 769623-4579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lund Väster 3 för år 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lund Väster 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Malmö den 10 / 4 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor