

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF LUND VÄSTER 3

769623-4579

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2016-01-11.

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 stämman
Bernt Persson	Ordförande	2018
Inga Andersson	Sekreterare	2018
Henrik Ekelin	Kassör, vice ordförande	2018
Lars Wahlgren	Ledamot	2018
Eva Svensson	Suppleant	2019
Eva Dehlin	Suppleant	2018
Michael Crona	Suppleant	2018
Ann Fridqvist	Suppleant	2018

Vid föreningsstämman den 9 maj avgick Amanda Perborn.

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

h

Revisorer

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB.

Valberedning

Anders Ebbesson, Thord Persson, Magnus Wetterberg, Camilia Qvist.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Städeexperten Fastighetservice och Lawes Fastighetservice har svarat för städning samt teknisk förvaltning.

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 2.

Väsentliga servitut

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

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 2017-05-09. 38 medlemmar var närvarande och 26 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har införskaffat två Hjärtstartare samt erbjudit samtliga medlemmar utbildning. På uppdrag av Lunds Kommun har vi utfört Radonmätningar i byggnaderna med mycket gott resultat.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna. Ett nytt passersystem för garaget har installerats som även innefattar TV övervakning vid in och ut passage. Den första advent tändes gårdens julgran tillsammans med brf LV2. Det bjöds på glögg och pepparkakor.

Nytt avtal har tecknats med Telia vilket innebär byte till ny TV-box och Router. Ett nytt serviceavtal har tecknats med Kone Hissar fr.o.m 2018-07-01.

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplan är påbörjad och kommer att slutföras under 2018.

I nuläget görs avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande 25 kr/kvm boarea för lägenhetsarean i föreningens hus.

Utfört underhåll

Löpande underhåll har utförts under året.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 129 673 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, samt en extra amortering om 800 000 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 108 (108) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 2 (11) stycken överlåtelse har ägt rum under året, varav 0 (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 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 500 kr).

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2017 har årsavgifterna, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, varit oförändrade. Juli månad har varit avgiftsfri. Årsavgiften är 601 kr/kvm, exklusive Triple Play (TV, IP-telefoni och bredband). Någon avgiftsförändring för år 2018 är inte planerad.

Utöver årsavgifterna finns avgifter för varmvatten som betalas av medlemmarna.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 912	4 204	4 189	4 173	1 704
Årets resultat	-363	-344	-459	-396	285
Totalt eget kapital	175 672	176 035	176 379	176 838	177 235
Balansomslutning	230 346	231 719	233 791	236 463	236 881
Soliditet	76,3%	76,0%	75,4%	74,8%	74,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	228 500	230 357	232 213	234 069	235 925
Taxeringsv., byggnader och mark	126 681	126 681	113 122	113 122	56 000
Taxeringsvärde, byggnader	89 681	89 681	88 122	88 122	30 000
Årsavgift kr/kvm	601	601	601	601	-
Låneskuld	54 148	55 078	56 719	58 862	59 003
Låneskuld, kr/kvm	9 299	9 459	9 741	10 108	10 133
Belåningsgrad	43%	43%	50%	52%	105%
Amortering under året	930	1 641	2 143	141	-
Likvida medel	1 759	1 282	1 510	2 101	355
Likviditet	283%	182%	189%	264%	115%
Kassaflöde, kr/kvm	276	260	240	251	62
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	25	25	25	25	13
Kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	251	235	215	226	49

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

h

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåt. avgift	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 500 000	69 450 000	366 530	-937 210	-344 194
Disp. enl. stämmobeslut				-344 194	344 194
Reservering till uh-fond			145 575	-145 575	
Årets resultat					-362 911
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	512 105	-1 426 979	-362 911

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-1 426 979
Årets resultat	-362 911
Summa	-1 789 891

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till underhållsfond enligt stadgar	145 575
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-115 969
Balanseras i ny räkning	-1 819 497
Summa	-1 789 891

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

h

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 912 277	4 204 242
Övriga rörelseintäkter	3	108 001	0
Summa rörelseintäkter		4 020 278	4 204 242
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 365 265	-1 306 388
Övriga externa kostnader	5	-18 372	-10 550
Personalkostnader och arvoden	6	-109 512	-113 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 856 257	-1 856 257
Summa rörelsekostnader		-3 349 406	-3 286 710
Rörelseresultat		670 872	917 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	848	1 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 034 631	-1 263 273
Summa finansiella poster		-1 033 783	-1 261 726
Resultat efter finansiella poster		-362 911	-344 194
Årets resultat		-362 911	-344 194

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	228 500 397	230 356 654
Summa materiella anläggningstillgångar		228 500 397	230 356 654
Summa anläggningstillgångar		228 500 397	230 356 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 941	80 479
Summa kortfristiga fordringar		87 001	80 479
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 759 042	1 281 737
Summa omsättningstillgångar		1 846 043	1 362 216
SUMMA TILLGÅNGAR		230 346 440	231 718 870

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		512 105	366 530
Summa bundet eget kapital		177 462 105	177 316 530
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 426 979	-937 210
Årets resultat		-362 911	-344 194
Summa ansamlad förlust		-1 789 891	-1 281 404
Summa eget kapital		175 672 214	176 035 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	54 022 737	54 937 105
Summa långfristiga skulder		54 022 737	54 937 105
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	125 600	140 905
Leverantörsskulder		141 850	171 850
Skatteskulder		2 236	29 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	381 802	404 234
Summa kortfristiga skulder		651 488	746 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 346 440	231 718 870

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter, garage	455 289	438 194
Årsavgift från bostäder	3 207 593	3 499 192
Vatten	68 576	71 973
Kabel-TV	171 072	171 072
Pant- och överlåtelseavgifter	6 921	23 719
Andrahandsuthyrningsavgift	2 244	0
Övriga intäkter	582	92
Summa	3 912 277	4 204 242

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Ersättning försäkringsskador	13 571	0
Återbetalning Städexperten*	94 430	0
	108 001	0

*Återbetalning från Städexperten som fakturerat förening för mycket under perioden 131201-170228.

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	93 454	36 741
Periodiskt underhåll	115 969	0
El	130 321	127 299
Uppvärmning	214 074	261 563
Vatten och avlopp	122 607	112 382
Avfallshantering	56 889	64 907
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	3 275	0
Del i gemensamhetsanläggning (GA:8)	75 330	146 331
Del i samfälligheten (GA:4-7, GA:9)	29 481	0
Fastighetsförsäkring	40 552	32 556
Bredband	171 460	171 453
Fastighetsskötsel	108 920	129 510
Lokalvård	11 120	9 802
Trädgårdsskötsel	0	1 100
Hissbesiktning	6 425	0
Driftsuppföljning / elavläsning	42 859	18 948
Fastighetsjour	2 891	1 250
Fastighetsskatt	26 810	26 810
Förbrukningsinventarier	1 157	14 622
Trycksaker	2 726	5 989
Föreningsverksamhet / föreningsstämma och årsredovisning	6 667	6 854
Förvaltning	72 612	70 572
Pant- och överlåtelseavgift	6 944	23 700
Avgifter för juridiska åtgärder	0	6 250

h

Medlemskap i Bostadsrätterna	6 100	0
Utbildning	7 446	0
Övrigt	9 176	37 749
	1 365 265	1 306 388

Specificering av löpande underhåll

Material	17 159	4 648
Bostäder	7 500	0
Bostäder, VVS	15 625	3 528
Gemensamma utrymmen	10 872	0
Ventilation	3 501	0
El	0	456
Hissar	11 596	0
Lås och larm	2 747	0
Fastighet utvändigt, fönster	5 733	0
Markytor, planteringar	224	0
Markytor, lekutrustning	4 138	0
Garage och p-plats	0	447
Övrigt	788	27 662
Försäkringsskador	13 571	0
	93 454	36 741

Specificering av periodiskt underhåll

Kamera- och passeranläggning	93 344	0
Automatisk dörröppnare, miljörum	22 625	0
	115 969	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	16 825	9 850
Övriga kostnader	1 547	700
Summa	18 372	10 550

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	87 200	87 000
Bilersättningar	200	185
Sociala avgifter	19 115	23 630
Valberedning	2 997	2 700
Summa	109 512	113 515

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivningar på byggnad	1 856 257	1 856 257
Summa	1 856 257	1 856 257

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter från placeringar	848	1 523
Övriga ränteintäkter	0	24
Summa	848	1 547

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 034 351	1 262 976
Övriga räntekostnader	280	297
Summa	1 034 631	1 263 273

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 16 i Lunds Kommun.
Värdeår: 2013

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 844 000	183 844 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 844 000	183 844 000
Ingående avskrivningar	-5 643 346	-3 787 089
Årets avskrivningar	-1 856 257	-1 856 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 499 603	-5 643 346
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående redovisat värde	228 500 397	230 356 654
Taxeringsvärden byggnader	89 681 000	89 681 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	126 681 000	126 681 000
Bokfört värde byggnader	176 344 397	178 200 654
Bokfört värde mark	52 156 000	52 156 000
	228 500 397	230 356 654

h

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	32 315	29 780
Bredband	14 288	14 288
Fortnox	5 344	0
Intäkt varmvatten lgh	22 885	24 356
Bostadsrätterna	6 100	6 100
Övrigt	6 009	5 955
Summa	86 941	80 479

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	1 146 710	1 270 253
SBAB, placeringskonto	612 332	11 484
Summa	1 759 042	1 281 737

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	59 050 000	59 050 000
	59 050 000	59 050 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, 2855153942	1,01	2017-06-21	0	17 411 210
SEB, 36699515	3,40	2018-08-28	19 833 100	19 895 900
SEB, 36699442	1,02	2021-08-28	17 708 100	17 770 900
Stadshypotek, 153270	1,08	2022-06-30	16 607 137	0
Avgår kortfristig del			-125 600	-140 905
			54 022 737	54 937 105

Lån hos Swedbank har vid villkorsändringsdag 2017-06-21 omplacerats hos Stadshypotek och bundits till 2022-06-30 med ränta 1,08 %.

Kortfristig del av långfristig skuld 125 600 (140 905) kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 53 520 337 (54 373 485) kronor.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att detta ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

h

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad	4 749	6 230
Förskottsbetalda hyror och avgifter	359 784	381 504
Extern revisor	16 700	16 500
Övrigt	569	0
Summa	381 802	404 234

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Lund 2018-04-09



Bernt Persson
Ordförande



Henrik Ekelin
Ledamot



Inga Andersson
Ledamot



Lars Wahlgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 10/4 2018



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 2017.

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 2017 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 eventuella 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 2017 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 16 / 4 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor