

Årsredovisning
för
Brf Lund Väster 3

769623-4579

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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 för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningens om medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 2018-10-17.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lund Kommun

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF. Bostadsrättstillägg finns. 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	2020
Inga Andersson	Sekreterare	2020
Henrik Ekelin	Kassör, vice ordförande	2020
Lars Wahlgren	Ledamot	2019
Eva Svensson	Ledamot	2019
Eva Dehlin	Suppleant	2019
Michael Crona	Suppleant	2019
Megan Smith	Suppleant	2020

Vid föreningsstämman den 17 maj avgick Ann Fridquist.

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



Revisorer

Auktoriserad revisor - Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB.

Valberedning

Anders Ebbesson, Magnus Wetterberg, Camilia Qvist, Catarina Delleskog.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Städeexperter Fastighetsservice och Lawes Fastighetsservice 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-17. 35 medlemmar var närvarande och 27 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

I början av året tecknades ett nytt fyraårsavtal med Telia avseende triple play inklusive ny hårdvara. I juni månad genomfördes en 5 års besiktning av byggnader såväl som berörda lägenheter. Vid besiktningen deltog en representant från respektive JM och en oberoende besiktningsfirma samt två representanter från styrelsen. De fel och brister som faller under garantin protokollfördes och kommer att åtgärdas av JM efter hand. Den 1 september installerades gemensam el i föreningen. Under året antogs nya föreningsstadgar. Den 3 december tändes traditionsenligt granen på gården tillsammans med brf LV2.



Underhåll och underhållsplan

Underhållsplanen slutfördes under året och antogs vid styrelsens första möte i januari 2019.

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.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 107 (108) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 4 (2) stycken överlåtelse ägt rum, varav 1 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 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 109 825 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, samt en extra amortering om 1500 000 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2018 har årsavgifterna, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, varit oförändrade. Årsavgiften är 601 kr/kvm, exklusive Triple Play (TV, IP-telefoni och bredband). Någon avgiftsförändring för år 2019 är inte planerad.

Utöver årsavgifterna finns avgifter för varmvatten och el som betalas av medlemmarna.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	601	601	601	601	601
Nettoomsättning	4 266	3 912	4 204	4 189	4 173
Resultat efter finansiella poster	-147	-363	-344	-459	-396
Totalt eget kapital	175 525	175 672	176 035	176 379	176 838
Balansomslutning	228 728	230 346	231 719	233 791	236 463
Soliditet	76,7%	76,3%	76,0%	75,4%	74,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	226 644	228 500	230 357	232 213	234 069
Taxeringsvärde, byggnader och mark	126 681	126 681	126 681	113 122	113 122
Taxeringsvärde, byggnader	89 681	89 681	89 681	88 122	88 122
Låneskuld	52 539	54 148	55 078	56 719	58 862
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	9 023	9 299	9 459	9 740	10 108
Belåningsgrad	41%	43%	43%	50%	52%
Amortering under året	1 610	930	1 641	2 143	141
Likvida medel	1 918	1 759	1 282	1 510	2 101
Likviditet	254%	283%	182%	189%	264%
Kassaflöde, kr/kvm	316	276	260	240	251
Avsättning yttre fond, kr/kvm	25	25	25	25	25

Boyta: 5 823 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

Avsättning yttre fond, 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	512 105	-1 426 979	-362 911
Disp. enl. stämmobeslut				-362 911	362 911
Reservering till underhållsfond			-115 969	115 969	
Avsättning till underhållsfond			145 575	-145 575	
Årets resultat					-147 332
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	541 711	-1 819 496	-147 332

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-1 819 496
Årets resultat	-147 332
Summa	-1 966 828

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till underhållsfond enligt stadgar	145 575
lanspråkande	-129 013
Balanseras i ny räkning	-1 983 390
Summa	-1 966 828

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 265 522	3 912 277
Övriga rörelseintäkter	3	139 809	108 001
Summa rörelseintäkter		4 405 331	4 020 278
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 658 881	-1 365 265
Övriga externa kostnader	5	-30 975	-18 372
Personalkostnader och arvoden	6	-142 879	-109 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 856 257	-1 856 257
Summa rörelsekostnader		-3 688 992	-3 349 406
Rörelseresultat		716 339	670 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 327	848
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-865 998	-1 034 631
Summa finansiella poster		-863 671	-1 033 783
Resultat efter finansiella poster		-147 332	-362 911
Årets resultat		-147 332	-362 911

h

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	226 644 140	228 500 397
Summa materiella anläggningstillgångar		226 644 140	228 500 397
Summa anläggningstillgångar		226 644 140	228 500 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	165 550	86 941
Summa kortfristiga fordringar		165 610	87 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 917 854	1 759 042
Summa omsättningstillgångar		2 083 464	1 846 043
SUMMA TILLGÅNGAR		228 727 604	230 346 440

h

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		541 711	512 105
Summa bundet eget kapital		177 491 711	177 462 105
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 819 497	-1 426 979
Årets resultat		-147 332	-362 911
Summa ansamlad förlust		-1 966 828	-1 789 891
Summa eget kapital		175 524 83	175 672 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	52 412 912	54 022 737
Summa långfristiga skulder		52 412 912	54 022 737
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	125 600	125 600
Leverantörsskulder		244 389	141 850
Skatteskulder		2 238	2 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	417 582	381 802
Summa kortfristiga skulder		789 809	651 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 727 604	230 346 440

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

	2018	2017
Hysesintäkter, garage	443 148	455 289
1)*Årsavgift från bostäder	3 499 192	3 207 593
Vatten	67 226	68 576
2)*El bostäder	74 579	0
Kabel-TV	171 072	171 072
Pant- och överlåtelseavgifter	10 222	6 921
Andrahandsuthyrningsavgift	0	2 244
Övriga intäkter	83	582
Summa	4 265 522	3 912 277

1)*Föreningen hade i juli månad 2017 en avgiftsfri månad.

2)*Från och med den 1 september 2018 debiteras medlemmarna för individuell el.

h

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Ersättning försäkringsskador	139 809	13 571
*Återbetalning Städexperten	0	94 430
Summa	139 809	108 001

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

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	251 892	93 454
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	129 013	115 969
El	234 091	130 321
Uppvärmning	218 547	214 074
Vatten och avlopp	124 158	122 607
Avfallshantering	66 860	56 889
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	1 876	3 275
Del i gemensamhetsanläggning (GA:8)	72 225	75 330
Del i samfälligheten (GA:4-7, GA:9)	20 889	29 481
Fastighetsförsäkring	44 448	40 552
Bredband	171 098	171 460
Fastighetsskötsel	103 021	108 920
Lokalvård	11 532	11 120
Hissbesiktning	6 759	6 425
Driftuppföljning / Elavläsning	44 515	42 859
Fastighetsjour	0	2 891
Fastighetsskatt lokaler	26 810	26 810
Förbrukningsinventarier administration	1 329	1 157
Trycksaker	10 433	2 726
Föreningsverksamhet / föreningsstämma och årsredovisning	5 128	6 667
Förvaltning	80 186	72 612
Pant- och överlåtelseavgift	10 237	6 944
Medlemskap i bostadsrätterna	8 825	6 100
Utbildning	0	7 446
Övrigt	15 009	9 176
Summa	1 658 881	1 365 265

W

Specificering av löpande underhåll

Material	16 998	17 159
Bostäder	0	7 500
Bostäder, VVS	12 307	15 625
Gemensamma utrymmen	9 685	10 872
Ventilation	0	3 501
Hissar	23 296	11 596
Lås och larm	14 353	2 747
Fastighet utvändigt, fönster	4 957	5 733
Markytor, planteringar	22 446	224
Markytor, lekutrustning	0	4 138
Garage och p-plats	912	
Övrigt	35 000	788
Försäkringsskador	111 938	13 571
Summa	251 892	93 454

Specificering av periodiskt underhåll

Kamera- och passeranläggning	0	93 344
Automatisk dörröppnare, miljörum	0	22 625
Installationer el Minol Mätteknik	129 013	0
Summa	129 013	115 969

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	17 100	16 825
Övriga kostnader	1 375	1 547
Konsultarvode stadgerevidering	12 500	0
Summa	30 975	18 372

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	115 000	87 200
Bilersättning	271	200
Sociala avgifter	24 611	19 115
Valberedning	2 997	2 997
Summa	142 879	109 512

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivningar på byggnad	1 856 257	1 856 257
Summa	1 856 257	1 856 257

h

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från placeringar	2 328	848
Summa	2 328	848

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	865 998	1 034 351
Övriga räntekostnader	0	280
Summa	865 998	1 034 631

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 17 i Lunds Kommun.

Värdeår: 2013

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 844 000	183 844 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 844 000	183 844 000
Ingående avskrivningar	-7 499 603	-5 643 346
Årets avskrivningar	-1 856 257	-1 856 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 355 860	-7 499 603
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående redovisat värde	226 644 140	228 500 397
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	174 488 140	176 344 397
Bokfört värde mark	52 156 000	52 156 000
Summa	226 644 140	228 500 397

h

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	36 398	32 315
Bredband	14 243	14 288
Fortnox	5 344	5 344
Intäkt varmvatten lgh	22 736	22 885
Intäkt el bostäder	74 579	0
Bostadsrätterna	6 220	6 100
Övrigt	6 030	6 009
Summa	165 550	86 941

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, transaktionskonto	1 303 194	1 146 710
SBAB, placeringskonto	614 660	612 332
Summa	1 917 854	1 759 042

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	59 050 000	59 050 000
Summa	59 050 000	59 050 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB, 36699515	3,40	2018-08-28	0	19 833 100
Stadshypotek, 222638	0,98	2020-09-01	18 286 075	0
SEB, 36699442	1,02	2021-08-28	17 645 300	17 708 100
Stadshypotek, 153270	1,08	2022-06-30	16 607 137	16 607 137
Avgår kortfristig del			-125 600	-125 600
Summa			52 412 912	54 022 737

Lån 36699515 hos SEB har vid villkorsändringsdag 2018-08-28 omplacerats hos Stadshypotek och bundits till 2020-09-01 med en ränta på 0,98 %. I samband med omplaceringen gjordes en extraamortering på 1 500 000 kronor.

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

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 51 784 912 kronor.

h

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	15 933	4 749
Förskottsbetalda hyror och avgifter	384 599	359 784
Extern revisor	17 050	16 700
Övrigt	0	569
Summa	417 582	381 802

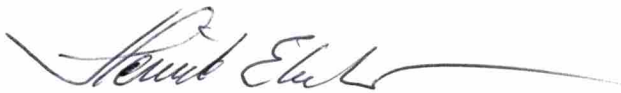
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Lund 2019- 03-12



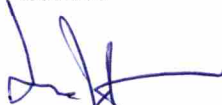
Bernt Persson
Ordförande



Henrik Ekelin
Ledamot



Inga Andersson
Ledamot



Lars Wahlgren
Ledamot



Eva Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 07-26



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 2018.

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 2018 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. 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 2018 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 26 / 3 2019



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor