

Årsredovisning

för

Brf Lund Väster 3

769623-4579

Räkenskapsåret

2019

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 2019. 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	2021
Eva Svensson	Ledamot	2021
Veronica Fritz	Suppleant	2021
Michael Crona	Suppleant	2020
Andreas Simonsson	Suppleant	2021

Vid föreningsstämman den 7 maj avgick Megan Smith och Eva Dehlin.

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

Camilia Qvist – Sammanställande
Magnus Wetterberg, Anders Ebbesson och Catharina Delleskog.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Städexperten 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 2019-05-07. 50 medlemmar var närvarande och 38 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Nytt ettårigt elavtal tecknades med Kraftringen i januari. Varje lägenhet erhöll två nya brandvarnare kostnadsfritt. En utbildning i Hjärtlungräddning (HLR) erbjöds samtliga medlemmar. En oberoende Ventilationskontroll (OVK) genomfördes i samtliga lägenheter och filter byttes ut kostnadsfritt. Nya rörelsestyrda LED armaturer installerades på samtliga våningsplan. Källargolven målades från hissarna till garaget. Föreningsstämman bemyndigade styrelsen att gå vidare med förslaget att installera laddboxar i garaget och solceller på taket. Den sedvanliga grantändningen hölls tillsammans med LV2 första advent.

h

Väsentliga händelser efter årets utgång

I januari 2020 beslutades att anlita Kraftringen för både installation av 8 laddboxar i garaget och en solcellsanläggning på taket i hus 10-14. Denna helhetslösning var den mest optimala och kostnadseffektiva i jämförelse med andra leverantörer. I februari godkändes vår ansökan om fulla statliga bidrag för båda installationerna vilket innebär 50 % av kostnaden för laddboxar och 20 % av den totala kostnaden för solceller. Utbetalning sker efter installation när vi redovisat kostnaderna.

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplanen antogs vid styrelsens första möte i januari 2019.

I nuläget görs avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enlighet stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet vilket motsvarar ca 403 000 kronor med nuvarande taxeringsvärde.

Utfört underhåll

Allt utvändigt trä på balkonger målades och cykelförråden oljades. Invändigt målades entréplanen. I övrigt har löpande underhåll gjorts under året på teknisk utrustning och trädgård.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 105 (107) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 7 (8) stycken överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens ekonomi

Under året har 125 300 kronor amorterats i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens tre fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14. Föreningen har även ökat på sin kassa från 1 917 854 kronor till 3 298 637 kronor per bokslutsdatum.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2019 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 2020 är inte planerad.

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

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	601	601	601	601	601
Nettoomsättning	4 434	4 266	3 912	4 204	4 189
Resultat efter finansiella poster	-328	-147	-363	-344	-459
Totalt eget kapital	175 197	175 525	175 672	176 035	176 379
Balansomslutning	228 280	228 728	230 346	231 719	233 791
Soliditet	76,7%	76,7%	76,3%	76,0%	75,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	224 788	226 644	228 500	230 357	232 213
Taxeringsvärde, byggnader och mark	134 251	126 681	126 681	126 681	113 122
Taxeringsvärde, byggnader	94 251	89 681	89 681	89 681	88 122
Låneskuld	52 413	52 539	54 148	55 078	56 719
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	9 001	9 023	9 299	9 459	9 740
Belåningsgrad	39%	41%	43%	43%	50%
Amortering under året	125	1 610	930	1 641	2 143
Likvida medel	3 299	1 918	1 759	1 282	1 510
Likviditet	439%	254%	283%	182%	189%
Kassaflöde, kr/kvm	358	316	276	260	240
Avsättning yttre fond, kr/kvm	69	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-kortfristiga lån)

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

Avsättning till 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	541 711	-1 819 496	-147 332
Disp. enl. stämmobeslut				-147 332	147 332
Avsättning till underhållsfond 2018			145 575	-145 575	
Ianspråktagande av underhållsfond 2018			-129 013	129 013	
Avsättning till underhållsfond 2019			403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2019			-554 250	554 250	
Årets resultat					-327 880
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	407 023	-1 832 140	-327 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 983 390
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-403 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	554 250
Årets resultat	-327 880
Summa	-2 160 020

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 160 020
Summa	-2 160 020

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



Resultaträkning

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	2	4 433 572	4 265 522
Övriga rörelseintäkter	3	9 778	139 809
Summa rörelseintäkter		4 443 350	4 405 331

Rörelsekostnader

Drifts- och underhållskostnader	4	-2 221 975	-1 658 881
Övriga externa kostnader	5	-21 025	-30 975
Personalkostnader och arvoden	6	-138 372	-142 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 856 257	-1 856 257
Summa rörelsekostnader		-4 237 629	-3 688 992

Rörelseresultat

205 721 716 339

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 414	2 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-538 015	-865 998
Summa finansiella poster		-533 601	-863 671

Resultat efter finansiella poster

-327 880 -147 332

Årets resultat

-327 880 -147 332

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	224 787 883	226 644 140
--------------------	----	-------------	-------------

Summa materiella anläggningstillgångar		224 787 883	226 644 140
---	--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar		224 787 883	226 644 140
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 984	0
---	--	-------	---

Övriga fordringar		58	60
-------------------	--	----	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	190 507	165 550
--	----	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar		193 549	165 610
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank	12	3 298 637	1 917 854
----------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		3 492 185	2 083 464
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

228 280 068

228 727 604

h

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		407 023	541 711
Summa bundet eget kapital		177 357 023	177 491 711

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 832 140	-1 819 497
Årets resultat		-327 880	-147 332
Summa ansamlad förlust		-2 160 020	-1 966 828

Summa eget kapital		175 197 003	175 524 883
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	34 126 837	52 412 912
Summa långfristiga skulder		34 126 837	52 412 912

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	18 286 375	125 600
Leverantörsskulder		209 464	244 389
Skatteskulder		6 717	2 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	453 672	417 582
Summa kortfristiga skulder		18 956 228	789 809

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 280 068	228 727 604
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

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 enligt stadgar. Avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, garage	459 364	443 148
Årsavgift från bostäder	3 499 192	3 499 192
Vatten	84 675	67 226
El bostäder	202 082	74 579
Kabel-TV	171 072	171 072
Pant- och överlåtelseavgifter	17 096	10 222
Övriga intäkter	91	83
Summa	4 433 572	4 265 522

4

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Ersättning försäkringsskador	0	139 809
Ersättning IKEA hisskada	7 903	0
Försäljning armaturer	1 875	0
Summa	9 778	139 809

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	124 900	251 892
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	554 250	129 013
El	376 210	234 091
Uppvärmning	177 271	218 547
Vatten och avlopp	129 877	124 158
Avfallshantering	61 682	66 860
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	0	1 876
Del i gemensamhetsanläggning (GA:8)	112 942	72 225
Del i samfälligheten (GA:4-7, GA:9)	21 576	20 889
Fastighetsförsäkring	53 447	44 448
Bredband	170 920	171 098
Fastighetsskötsel	105 852	103 021
Lokalvård	13 819	11 532
Hissbesiktning	0	6 759
Driftsuppföljning/elavläsning	45 645	44 515
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	79 118	0
Fastighetsskatt lokaler	32 510	26 810
Förbrukningsinventarier administration	9 767	1 329
Trycksaker	1 313	10 433
Föreningsverksamhet / föreningsstämma och årsredovisning	7 675	5 128
Förvaltning	87 727	80 186
Pant- och överlåtelseavgift	17 201	10 237
Medlemskap i bostadsrätterna	6 219	8 825
Utbildning	8 696	0
Övrigt	23 358	15 009
Summa	2 221 975	1 658 881

✓

Specificering av löpande underhåll

Material	10 079	16 998
Bostäder, VVS	3 300	12 307
Gemensamma utrymmen	12 762	9 685
Värme	1 253	0
El	3 374	0
Hissar	52 021	23 296
Lås och larm	2 239	14 353
Miljöanläggning	4 728	0
Fastighet utvändigt, fönster	0	4 957
Fastighet utvändigt, balkonger	1 708	0
Markytor, planteringar	4 139	22 446
Markytor, lekutrustning	1 837	0
Markytor, hårdgjorda	13 205	0
Garage och p-plats	5 977	912
Övrigt	8 278	35 000
Försäkringsskador	0	111 938
Summa	124 900	251 892

Specificering av periodiskt underhåll

Installationer el Minol Mätteknik	0	129 013
Målning	473 625	0
Belysning	80 625	0
Summa	554 250	129 013

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	16 700	17 100
Övriga kostnader	4 325	1 375
Konsultarvode stadgerevidering	0	12 500
Summa	21 025	30 975

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	109 501	115 000
Bilersättningar	477	271
Sociala avgifter	20 398	24 611
Valberedning	3 996	2 997
Övriga arvoden förtroendevalda	4 000	0
Summa	138 372	142 879

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

h

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivningar på byggnad	1 856 257	1 856 257
Summa	1 856 257	1 856 257

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från placeringar	4 414	2 327
Summa	4 414	2 327

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	538 015	865 998
Summa	538 015	865 998

Not 10 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 844 000	183 844 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 844 000	183 844 000
Ingående avskrivningar	-9 355 860	-7 499 603
Årets avskrivningar	-1 856 257	-1 856 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 212 117	-9 355 860
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående redovisat värde	224 787 883	226 644 140
Taxeringsvärden byggnader	94 251 000	89 681 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	37 000 000
Summa taxeringsvärden	134 251 000	126 681 000
Bokfört värde byggnader	172 631 883	174 488 140
Bokfört värde mark	52 156 000	52 156 000
Summa bokfört värde	224 787 883	226 644 140

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	51 148	36 398
Bredband	14 243	14 243
Fortnox	5 191	5 344
Varmvatten bostäder	41 384	22 736
El bostäder	70 056	74 579
Bostadsrätterna	0	6 220
Övrigt	8 485	6 030
Summa	190 507	165 550

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	1 179 562	1 303 194
SBAB, placeringskonto	2 119 075	614 660
Summa	3 298 637	1 917 854

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	59 050 000	59 050 000
Summa	59 050 000	59 050 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,98 %	2020-09-01	18 223 575	62 500
SEB	1,02 %	2021-08-28	17 582 500	62 800
Stadshypotek	1,08 %	2022-06-30	16 607 137	0
Summa			52 413 212	125 300

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 34 126 837 (52 412 912) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 18 286 375 (125 600) kronor. På balansdagen utgör 125 300 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 125 300 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 51 786 712 (51 784 912) kronor.

h

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	15 879	15 933
Förskottsbetalda hyror och avgifter	420 793	384 599
Extern revisor	17 000	17 050
Summa	453 672	417 582

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

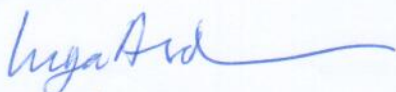
Lund 2020-03-24



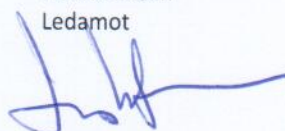
Bernt Persson
Ordförande



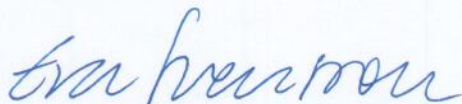
Henrik Ekelin
Ledamot



Inga Andersson
Ledamot

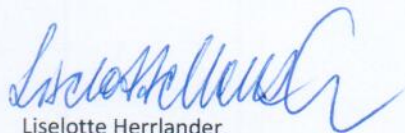


Lars Wahlgren
Ledamot



Eva Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15



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 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

h

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 2019 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 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 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 15/4 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor