

# Årsredovisning 2021

BRF LUND VÄSTER 3

769623-4579



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUND VÄSTER 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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 föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2011-08-05. 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 och de nuvarande stadgarna registrerades 2018-10-17.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Måsen 16, Lunds kommun. Fastigheten har en tomtareal om 5 649 kvm. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2013. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sex våningsplan, med totalt 66 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 5 823 kvm. Föreningens gatuadresser: Grisslevägen 8, 10, 12 och 14, 227 32 Lund. Föreningen disponerar även 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

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars Wahlgren	Ordförande	2023
Henrik Ekelin	Kassör, vice ordförande	2022
Inga Andersson	Sekreterare	2022
Eva Svensson	Ledamot	2023
Michael Crona	Ledamot	2023
Eva Mårtensson Carlsson	Suppleant	2022
Lennart Jonson	Suppleant	2022

## VALBEREDNING

Catharina Delleskog, sammankallande; Karin Linderoth och Lars Logius.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av två ledamöter i förening eller alla i styrelsen

## REVISORER

Andrea Åkesson Revisor KPMG

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## PLANERADE UNDERHÅLL

2022 I nuläget görs avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enligt stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet vilket motsvarar cirka 403 000 kronor med nuvarande taxeringsvärde.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Bonea t.o.m. september 2021
Ekonomisk förvaltning	Nabo fr.o.m. oktober 2021
Städning samt skötsel av gården	Städexperten fastighetsservice
Teknisk förvaltning	Lawes fastighetsservice

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Måsen 14, 17, 19, 20, 21 och 23  
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 finns avseende rätten att ta väg över fastigheten Måsen 17 för utfart från serviceparkering vid cykelgaragets gavel.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-22 då 27 medlemmar (23 lägenheter) var fysiskt närvarande och dessutom var 7 fullmakter registrerade. Av dessa var 30 röstberättigade vilket innebär att 45 % av föreningens 66 lägenheter var representerade. Närvaron var något högre än 2021, men fortfarande lägre än före pandemin.

## **FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET**

I januari fick föreningen startbesked för ett nytt bygglov avseende inglasning av balkongerna. Bygglovets gällande till 2025-12-02. I månadsskiftet maj-juni genomfördes en avloppsspölning av föreningens samtliga lägenheter. Föreningen har även delat ut nya friskluftsfilter till samtliga lägenheter.

Den trädgårdsgrupp som bildades 2020, tillsammans med Brf Lund Väster 2, hade i oktober en välbesökt arbetsdag. Arbetsdagen avslutades med en trivsamt grillkväll. Under hösten har vi även fått våra träd beskurna och även fått en skötselplan för trädens fortsatta vällävd.

I december började vi använda Boappa för att underlätta kommunikation mellan oss boende. Boappa är en app som vi fritt kan använda på både mobiltelefoner, surfplattor och datorer.

### **Årsavgifter**

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2021 har årsavgifterna, inklusive Telia Triple Play (TV, IP-telefoni och bredband) men exklusive varmvatten, varit oförändrade. Årsavgiften är 601 kr/kvm, exklusive Telia Triple Play. Någon avgiftsförändring för 2022 är inte planerad.

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

## **ÖVRIGA UPPGIFTER**

### **Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för 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 2022 är 48 300 kronor (år 2021, 47 600 kronor).

### **Föreningens ekonomi**

Under året har 1 818 900 kronor amorterats där 118 900 kronor avser föreningens löpande amortering och 1 700 000 kronor avser en extra amortering. Föreningens tre fastighetslån är placerade till villkor som framgår av redovisningen längre fram.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 103 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 062 498	4 327 529	4 433 572	4 265 522
Resultat efter fin. poster	-166 670	148 822	-327 880	-147 332
Soliditet, %	78	77	77	77
Yttre fond	742 523	742 523	407 023	541 711
Taxeringsvärde	134 251 000	134 251 000	134 251 000	126 681 000
Bostadsyta, kvm	5 823	5 823	5 823	5 823
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	551	601	601	601
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 410	8 722	9 001	9 001
Belåningsgrad, %	22,06	22,68	23,00	23,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	107 500 000	-	-	107 500 000
Upplåtelseavgifter	69 450 000	-	-	69 450 000
Fond, yttre underhåll	742 523	-	-	742 523
Balanserat resultat	-2 495 520	148 822	-	-2 346 698
Årets resultat	148 822	-148 822	-166 670	-166 670
<b>Eget kapital</b>	<b>175 345 825</b>	<b>0</b>	<b>-166 670</b>	<b>175 179 155</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 346 698
Årets resultat	-166 670
Totalt	<b>-2 513 368</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	403 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 900
Balanseras i ny räkning	-2 859 468
	<b>-2 513 368</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 062 498	4 320 238
Rörelseintäkter		38 126	23 496
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 100 624</b>	<b>4 343 734</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 494 931	-1 416 617
Övriga externa kostnader	7	-225 849	-222 574
Personalkostnader	8	-149 489	-147 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 943 361	-1 897 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 813 630</b>	<b>-3 684 174</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>286 994</b>	<b>659 560</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 574	5 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-458 239	-516 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 665</b>	<b>-510 738</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-166 670</b>	<b>148 822</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-166 670</b>	<b>148 822</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	221 986 457	223 929 818
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>221 986 457</b>	<b>223 929 818</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>221 986 457</b>	<b>223 929 818</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 820	0
Övriga fordringar	11	7 933	27 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 704	385 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 457</b>	<b>412 503</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 665 729	2 411 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 665 729</b>	<b>2 411 759</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 779 186</b>	<b>2 824 263</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 765 643</b>	<b>226 754 081</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		742 523	742 523
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>177 692 523</b>	<b>177 692 523</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 346 698	-2 495 520
Årets resultat		-166 670	148 822
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 513 368</b>	<b>-2 346 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 179 155</b>	<b>175 345 825</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	32 199 375	33 205 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 199 375</b>	<b>33 205 712</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 769 637	17 582 200
Leverantörsskulder		141 110	163 460
Skatteskulder		2 982	2 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	473 384	454 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 387 113</b>	<b>18 202 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>224 765 643</b>	<b>226 754 081</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lund Väster 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	6,67-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	459 226	444 928
Årsavgifter, bostäder	3 207 625	3 499 192
Övriga intäkter	433 773	399 614
<b>Summa</b>	<b>4 100 624</b>	<b>4 343 734</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	53 167	29 189
Fastighetsskötsel	115 590	101 531
Snöskottning	8 495	500
Trädgårdsarbete	4 138	0
Övrigt	11 820	0
<b>Summa</b>	<b>193 209</b>	<b>131 220</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	58 209	3 144
Bostäder VVS	4 350	4 953
Dörrar och lås/porttele	7 396	16 431
El	20 454	638
Fasader	0	67 500
Försäkringsskador	0	38 454
Garage och p-platser	9 295	2 897
Gård/markytor	15 766	64 858
Hissar	77 106	22 584
Kabel-tv/bredband	0	3 775
Källarutrymmen	1 911	0
Lokaler	0	100
Reparationer	6 613	2 234
Soprum/miljöanläggning	0	762
Staket/grind/terrass	0	13 190
Underhåll	12 905	4 750
VA	0	2 503
Värme	25 264	11 333
Övriga gemensamma utrymmen	13 075	2 769
<b>Summa</b>	<b>252 344</b>	<b>262 874</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	274 011	270 970
Sophämtning	62 264	61 227
Uppvärmning	221 861	153 891
Vatten	99 913	133 501
<b>Summa</b>	<b>658 049</b>	<b>619 589</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	175 054	173 916
Fastighetsförsäkringar	80 879	73 022
Fastighetsskatt	32 510	32 510
Samfällighet	69 304	94 158
Övrigt	33 581	29 328
<b>Summa</b>	<b>391 328</b>	<b>402 933</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	12 558	11 055
Kameral förvaltning	80 837	80 838
Revisionsarvoden	17 750	17 625
Övriga förvaltningskostnader	114 704	113 057
<b>Summa</b>	<b>225 849</b>	<b>222 574</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	125 997	125 197
Sociala avgifter	23 492	20 896
Övriga personalkostnader	0	1 306
<b>Summa</b>	<b>149 489</b>	<b>147 399</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	458 239	516 471
<b>Summa</b>	<b>458 239</b>	<b>516 471</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	237 039 519	236 000 000
Årets inköp	0	1 039 519
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>237 039 519</b>	<b>237 039 519</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 109 701	-11 212 117
Årets avskrivning	-1 943 361	-1 897 584
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 053 062</b>	<b>-13 109 701</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>221 986 457</b>	<b>223 929 818</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 156 000</i>	<i>52 156 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	94 251 000	94 251 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>134 251 000</b>	<b>134 251 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattefordringar	3 250	0
Skattekonto	56	56
Övriga fordringar	4 627	27 291
<b>Summa</b>	<b>7 933</b>	<b>27 347</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	14 642	14 625
Försäkringspremier	0	65 076
Förvaltning	21 624	0
Upplupet bidrag solceller	0	224 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 438	81 455
<b>Summa</b>	<b>87 704</b>	<b>385 156</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,70 %	16 598 575
Stadshypotek	2026-09-01	0,80 %	15 763 300
Stadshypotek	2022-06-30	1,08 %	16 607 137
<b>Summa</b>			<b>48 969 012</b>
Varav kortfristig del			16 769 637

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 000	17 500
El	45 586	0
Förutbetalda avgifter/hyror	347 016	425 961
Uppvärmning	36 078	0
Utgiftsräntor	21 462	10 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 242	0
<b>Summa</b>	<b>473 384</b>	<b>454 172</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	59 050 000	59 050 000
<b>Summa</b>	<b>59 050 000</b>	<b>59 050 000</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Offerter för att fördubbla antalet laddplatser för elbilar har tagits in. Dessutom pågår planering för utbyte av belysningen i källaren till rörelsestyrd LED-belysning. Planerat är också införandet av ett digitalt låssystem.



# Underskrifter

Lund

Digitalt signerad av

Lars Wahlgren  
Ordförande

Henrik Ekelin  
Kassör, vice ordförande

Inga Andersson  
Sekreterare

Eva Svensson  
Ledamot

Michael Crona  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Andrea Åkesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.05.2022 16:07

SENT BY OWNER:  
Reza Al-Saoodi • 05.05.2022 17:50

DOCUMENT ID:  
rkgoEfOb8c

ENVELOPE ID:  
ryoEMdW89-rkgoEfOb8c

DOCUMENT NAME:  
brf lund väster 3 ÅR 2021.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGA ANDERSSON inga.andersson@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2022 18:57 05.05.2022 18:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/02/1959) IP: 81.226.228.37
2. EVA SVENSSON eva.svensson2@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 19:03 05.05.2022 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/02/1957) IP: 81.232.0.8
3. HENRIK EKELIN henrik.ekelin@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2022 21:56 05.05.2022 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/10/1950) IP: 2.248.150.204
4. LARS WAHLGREN lasse.wahlgren@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2022 00:22 06.05.2022 00:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/04/1950) IP: 81.231.232.97
5. Michael Anders Crona Mickecrona@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 13:54 16.05.2022 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/01/1962) IP: 81.231.232.120
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2022 16:07 16.05.2022 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1988) IP: 83.233.119.126

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2022-05-16

KPMG AB

DocuSigned by:

*Andréa Åkesson*

E747B1870B7B4CB...

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: D9DEF454BE384BC2B6FC7623B001E02D	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Utkast RB Brf Lund Väster 3.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Andréa Åkesson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	andrea.akesson@kpmg.se
	IP Address: 83.233.119.126

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Andréa Åkesson	Location: DocuSign
5/16/2022 4:04:52 PM	andrea.akesson@kpmg.se	

**Signer Events**

Andréa Åkesson  
andrea.akesson@kpmg.se  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Andréa Åkesson*  
E747B1870B7B4CB...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to andrea.akesson@kpmg.se  
Using IP Address: 83.233.119.126

**Timestamp**

Sent: 5/16/2022 4:05:10 PM  
Viewed: 5/16/2022 4:08:15 PM  
Signed: 5/16/2022 4:08:19 PM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 6286c1dd-5707-598e-a0e5-51058955da73  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/16/2022 4:08:02 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/16/2022 4:05:10 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/16/2022 4:08:15 PM
Signing Complete	Security Checked	5/16/2022 4:08:19 PM

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Completed	Security Checked	5/16/2022 4:08:19 PM

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------