

Årsredovisning 2024

Brf Lund Väster 3

769623-4579



HJKNi33kge-HysVj23yex

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lund Väster 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 kommit 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 16	2013	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 5 823 kvm. Byggnadernas totalyta är 6648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Mårtensson Karlsson	Ordförande
Alf Johansson	Styrelseledamot
Henrik Ekelin	Styrelseledamot
Inga Andersson	Styrelseledamot
Michael Anders Crona	Styrelseledamot
Jeffrey Hsiung	Suppleant
Peter Wessberg	Suppleant

Valberedning

Birgitta Kjällerström, sammankallande

Eva Svensson

Per Herbertsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Andréa Åkesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- I nuläget görs avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enligt stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet vilket motsvarar cirka 590 000 kronor med nuvarande taxeringsvärde.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, LAN	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Krafttringen
Städning samt skötsel av gården	Städexperten fastighetsservice
Teknisk förvaltning	Lawes fastighetsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lund Väster och GA8, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång-ochcykelväg, återvinningsstationer, vatten-och avloppsledningar samt anläggningar för dagvatten. Garage och trädgård ansvarar föreningen för tillsammans med Brf Lund Väster 2 i GA 8.

Övrig verksamhetsinformation

Reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket 240228.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi med förmånliga lån.

Ingen avgiftshöjning planeras under 2025.

Förändringar i avtal

Från 1. jan 2024 har vi nytt avtal om elhandel med Skellefteå kraft.

Övriga uppgifter

Våra byggnader har under året sanerats för rödalger.

Informationsmöten har hållits i samband med föreningsstämman i maj samt i september.

Låssystemet för våra gemensamma utrymmen har under året bytts ut till ett iLoq system och alla lägenheter har fått tre nycklar till detta system

Traditionella trädgårdsdagar med efterföljande trivselkvällar har hållits på vår och höst tillsammans me LV 2.

Adventsfirande med grantändning tillsammans med LV 2 arrangerades 1, advent av vår förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 100 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 451 333	4 340 907	4 064 560	4 062 498
Resultat efter fin. poster	-760 211	-324 867	225 086	-166 670
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	2 029 793	1 497 918	1 088 623	742 523
Taxeringsvärde	196 682 000	196 682 000	196 682 000	134 251 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	650	650	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	86,5	80,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 663	8 061	8 110	8 410
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 712	7 060	8 110	8 410
Sparande per kvm totalyta, kr	258	250	400	315
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	33	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	29	32	39	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	23	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	94	89	93	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	1,82	0,98	0,92
Räntekänslighet (%)	11,41	12,39	13,27	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 239 226 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat till följd av högre driftkostnader jämfört med tidigare år. Framför allt är det att föreningen har haft planerade underhåll som har direkt påverkan på resultatet.

Styrelsen arbetar med att följa framtida utvecklingar och utifrån detta sätta en avgift som täcker det negativa resultatet och framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	107 500 000	-	-	107 500 000
Upplåtelseavgifter	69 450 000	-	-	69 450 000
Fond, yttre underhåll	1 497 918	-	531 875	2 029 793
Balanserat resultat	-3 043 677	-324 867	-531 875	-3 900 419
Årets resultat	-324 867	324 867	-760 211	-760 211
Eget kapital	175 079 374	0	-760 211	174 319 163

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 900 419
Årets resultat	-760 211
Totalt	-4 660 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	590 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-546 077
Balanseras i ny räkning	-4 704 553
	-4 660 630

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 451 333	4 340 907
Övriga rörelseintäkter	3	3 594	38 603
Summa rörelseintäkter		4 454 927	4 379 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 125 150	-1 497 590
Övriga externa kostnader	9	-241 808	-294 883
Personalkostnader	10	-174 221	-179 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 928 631	-1 930 608
Summa rörelsekostnader		-4 469 810	-3 902 121
RÖRELSERESULTAT		-14 883	477 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 773	55 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-807 101	-857 738
Summa finansiella poster		-745 328	-802 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-760 211	-324 867
ÅRETS RESULTAT		-760 211	-324 867

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	216 369 622	218 030 442
Summa materiella anläggningstillgångar		216 369 622	218 030 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 369 622	218 030 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 944	9 205
Övriga fordringar	13	1 512 438	3 071 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	103 830	87 266
Summa kortfristiga fordringar		1 635 212	3 167 824
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 630 217	1 579 998
Summa kassa och bank		1 630 217	1 579 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 265 429	4 747 822
SUMMA TILLGÅNGAR		219 635 051	222 778 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		2 029 793	1 497 918
Summa bundet eget kapital		178 979 793	178 447 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 900 419	-3 043 677
Årets resultat		-760 211	-324 867
Summa fritt eget kapital		-4 660 630	-3 368 544
SUMMA EGET KAPITAL		174 319 163	175 079 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 363 300	31 874 375
Summa långfristiga skulder		15 363 300	31 874 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 261 050	15 062 047
Leverantörsskulder		93 477	111 000
Skatteskulder		5 100	4 040
Övriga kortfristiga skulder		265	3 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	592 695	643 781
Summa kortfristiga skulder		29 952 587	15 824 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 635 051	222 778 264

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 883	477 389
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 928 631	1 930 608
	1 913 748	2 407 997
Erhållen ränta	61 773	55 482
Erlagd ränta	-867 027	-655 263
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 108 494	1 808 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 299	8 827
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 004	168 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 116 788	1 986 023
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-267 811	-97 566
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	212 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267 811	114 954
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 312 072	-287 054
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 312 072	-287 054
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 463 095	1 813 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 590 882	2 776 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 127 787	4 590 882

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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 - 10 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 499 320	3 499 320
Hysesintäkter, p-platser	448 794	471 575
Övriga intäkter	503 219	370 012
Summa	4 451 333	4 340 907

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-6	-2
Övriga intäkter	3 600	16 591
Försäkringsersättning	0	22 014
Summa	3 594	38 603

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	76 971	78 524
Städning	18 513	0
Besiktning och service	85 520	58 341
Trädgårdsarbete	16 006	3 660
Övrigt	28 399	23 979
Snöskottning	3 469	1 875
Summa	228 878	166 379

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	121 225	56 023
Bostäder	-15 828	31 334
Lokaler	0	672
Soprum/miljöanläggning	0	2 661
Dörrar och lås/porttele	41 932	20 140
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 190
VA	7 500	18 718
Värme	282	7 459
Ventilation	0	1 186
El	10 000	4 048
Hissar	5 114	0
Fasader	17 577	0
Gård/markytor	13 474	21 924
Garage och p-platser	8 152	15 297
Försäkringsärende/vattenskada	0	41 993
Bostäder VVS	0	58 125
Summa	209 428	282 770

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	546 077	0
Summa	546 077	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	298 941	221 243
Uppvärmning	193 074	213 488
Vatten	131 171	156 014
Sophämtning	83 384	78 586
Summa	706 570	669 331

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	62 989	59 206
Bredband/Kabeltv	180 564	175 508
Övrigt	106 993	91 893
Samfällighet	46 831	29 524
Fastighetsskatt	36 820	22 979
Summa	434 197	379 110

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	122 541	116 348
Förbrukningsmaterial	9 484	13 671
Juridiska kostnader	0	59 375
Revisionsarvoden	17 563	15 813
Ekonomisk förvaltning	92 220	89 676
Summa	241 808	294 883

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	146 497	149 097
Sociala avgifter	27 724	29 943
Summa	174 221	179 040

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	806 985	857 738
Övriga räntekostnader	116	0
Summa	807 101	857 738

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 939 656	237 039 519
Årets inköp	267 811	*-99 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	237 207 467	236 939 656
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 909 214	-16 978 606
Årets avskrivning	-1 928 631	-1 930 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 837 845	-18 909 214
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 369 622	218 030 442
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 156 000</i>	<i>52 156 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 682 000	136 682 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
Summa	196 682 000	196 682 000

* 2023 har föreningen fått tillbaka moms för investeringar som de gjorde 2020 för Solceller och Laddstolpar.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 642	4 308
Övriga fordringar	2 360	56 161
Nabo Klientmedelskonto	893 516	2 996 050
Borgo	604 054	14 834
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 866	0
Summa	1 512 438	3 071 353

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 363	42 119
Försäkringspremier	22 360	18 277
Förvaltning	28 107	26 870
Summa	103 830	87 266

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,70 %	16 411 075	16 473 575
Stadshypotek	2026-09-01	0,80 %	15 463 300	15 563 300
Stadshypotek	2025-01-02	3,75 %	12 749 975	14 899 547
Summa			44 624 350	46 936 422
Varav kortfristig del			29 261 050	15 062 047

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 981 490 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 124	7 850
El	49 683	32 941
Uppvärmning	20 923	28 965
Utgiftsräntor	137 468	197 394
Vatten	13 512	13 190
Förutbetalda avgifter/hyror	346 985	347 441
Beräknat revisionsarvode	17 000	16 000
Summa	592 695	643 781

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 050 000	59 050 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, har genomförts i april.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lunds kommun

Alf Johansson
Styrelseledamot

Eva Mårtensson Karlsson
Ordförande

Henrik Ekelin
Styrelseledamot

Inga Andersson
Styrelseledamot

Michael Anders Crona
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 15:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

HysVj23yex

ENVELOPE ID:

HJKNI33kge-HysVj23yex

DOCUMENT NAME:

Brf Lund Väster 3, 769623-4579 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michael Anders Crona mickecrona@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 11:40 28.04.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.197
2. EVA MÅRTENSSON KARLSSON eva.msson67@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:25 28.04.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.172.196
3. ALF JOHANSSON alf.ab.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 14:56 28.04.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.120.122
4. LARS HENRIK EKELIN henrik.ekelin@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 18:17 28.04.2025 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.161.44
5. INGA LINNÉA KRISTINA ANDERSSON inga.andersson@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 20:48 28.04.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.30.69
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 15:35 29.04.2025 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 18.211.129.234

* 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 upp-lyser, 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 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 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. Risker 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 2024 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 15:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

rkZjEs321gx

ENVELOPE ID:

HyeY4jh3ylx-rkZjEs321gx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Lund Väster 3 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	30.04.2025 15:35	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	30.04.2025 15:34	Low	IP: 83.233.136.213

* 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