

Årsredovisning
för
Brf Lund Väster 3

769623-4579

Räkenskapsåret

2020

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 föreningen som 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, Lunds 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
Lars Wahlgren	Ordförande	2021
Inga Andersson	Sekreterare	2022
Henrik Ekelin	Kassör, vice ordförande	2022
Mikael Crona	Ledamot	2021
Eva Svensson	Ledamot	2021
Lennart Jonsson	Suppleant	2022
Eva Mårtensson Carlsson	Suppleant	2022

Vid föreningsstämman den 5 maj 2020 avgick Bernt Persson och Veronica Fritz.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 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

Catharina Delleskog – Sammankallande
Karin Linderöth och Lars Logius.

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 15, 17, 19, 20 och 21. 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.

Skatter

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 2020-05-05. 20 medlemmar (19 lägenheter) var fysiskt närvarande och dessutom var 5 fullmakter registrerade. Av dessa var 24 röstberättigade vilket innebär att 36 % av föreningens 66 lägenheter var representerade. På grund av den pågående pandemin var deltagandet lägre än tidigare år.

Föreningsaktiviteter under året

Ett nytt ettårigt elavtal tecknades med Kraftringen i januari. Solcellsanläggning med beräknad årsproduktion om cirka 64 000 kWh har installerats och togs i drift i mitten av juni. Dessutom har 8 laddstationer för elbilar installerats i garaget. 20 % av kostnader för solcellsanläggningen och 50 % för laddanläggningen har erhållits i statliga bidrag. En trädgårdsgrupp har bildats tillsammans med LV 2 och hade i augusti en välbesökt arbetsdag där bl.a. ett antal nya växter planterades.

h

Väsentliga händelser efter årets utgång

Ett treårigt elavtal, med el producerad av vattenkraft, tecknades med Fortum att gälla från 1 januari 2021. Beslut har tagits om att genomföra en spolning av alla avlopp, så snart det är lämpligt med hänsyn till Coronapandemin.

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplanen uppdaterades och fastställdes vid styrelsens möte i februari 2020.

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

Utfört underhåll

Löpande underhåll har 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 103 (105) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 (8) stycken överlåtelse ägt rum varav 1 genom arv/gåva.

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 2021 är 47 600 kronor (år 2020, 47 300 kronor).

Föreningens ekonomi

Under året har 1 625 300 kronor amorterats där 125 300 kronor avser föreningens löpande amortering och 1 500 000 kronor avser en extra amortering. Föreningens tre fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14. Föreningens kassa har minskat från 3 298 637 kronor till 2 810 239 kronor per bokslutsdatum. Utöver extra amorteringen på 1 500 000 kronor har föreningen även finansierat investeringarna för solceller och laddstolpar med egna medel till en kostnad på ca 1 000 000 kronor.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2020 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 2021 är inte planerad, och med hänvisning till föreningens goda ekonomi beslutade styrelsen i oktober att juli månad 2021 ska bli avgiftsfri.

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

✓

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	601	601	601	601	601
Nettoomsättning	4 328	4 434	4 266	3 912	4 204
Resultat efter finansiella poster	149	-328	-147	-363	-344
Totalt eget kapital	175 346	175 197	175 525	175 672	176 035
Balansomslutning	226 740	228 280	228 728	230 346	231 719
Soliditet	77,3%	76,7%	76,7%	76,3%	76,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	223 930	224 788	226 644	228 500	230 357
Taxeringsvärde, byggnader och mark	134 251	134 251	126 681	126 681	126 681
Taxeringsvärde, byggnader	94 251	94 251	89 681	89 681	89 681
Låneskuld	50 788	52 413	52 539	54 148	55 078
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 722	9 001	9 023	9 299	9 459
Belåningsgrad	38%	39%	41%	43%	43%
Amortering under året	1 625	125	1 610	930	1 641
Likvida medel	2 412	3 299	1 918	1 759	1 282
Likviditet	384%	439%	254%	283%	182%
Kassaflöde, kr/kvm	363	358	316	276	260
Avsättning yttre fond, kr/kvm	69	69	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	407 023	-1 832 140	-327 880
Disp. enl. stämmobeslut				-327 880	327 880
Avsättning till underhållsfond			403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-67 500	67 500	
Årets resultat					148 822
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	742 523	-2 495 520	148 822

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 160 020
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-403 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	67 500
Årets resultat	148 822
Summa	-2 346 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 346 698
Summa	-2 346 698

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

h

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 327 529	4 433 572
Övriga rörelseintäkter	3	16 205	9 778
Summa rörelseintäkter		4 343 734	4 443 350
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 610 107	-2 221 975
Övriga externa kostnader	5	-29 084	-21 025
Personalkostnader och arvoden	6	-147 399	-138 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 897 584	-1 856 257
Summa rörelsekostnader		-3 684 174	-4 237 629
Rörelseresultat		659 560	205 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 733	4 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-516 471	-538 015
Summa finansiella poster		-510 738	-533 601
Resultat efter finansiella poster		148 822	-327 880
Årets resultat		148 822	-327 880

h

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	223 929 818	224 787 883
Summa materiella anläggningstillgångar		223 929 818	224 787 883

Summa anläggningstillgångar		223 929 818	224 787 883
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 357	2 984
Övriga fordringar		56	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	385 156	190 507
Summa kortfristiga fordringar		398 569	193 549

Kassa och bank

Kassa och bank	12	2 411 759	3 298 637
Summa omsättningstillgångar		2 810 329	3 492 185

SUMMA TILLGÅNGAR		226 740 147	228 280 068
-------------------------	--	--------------------	--------------------

4

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll	742 523	407 023
Summa bundet eget kapital	177 692 523	177 357 023

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 495 520	-1 832 140
Årets resultat	148 822	-327 880
Summa ansamlad förlust	-2 346 698	-2 160 020

Summa eget kapital	175 345 825	175 197 003
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	33 205 712	34 126 837
Summa långfristiga skulder		33 205 712	34 126 837

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	17 582 200	18 286 375
Leverantörsskulder		163 460	209 464
Skatteskulder		2 711	6 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	440 238	453 672
Summa kortfristiga skulder		18 188 610	18 956 228

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

226 740 147	228 280 068
--------------------	--------------------

✓

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 %
Värdehöjande åtgärder	1,30 %

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

	2020	2019
Hysesintäkter, garage	450 061	459 364
Årsavgifter, bostäder	3 499 192	3 499 192
Vatten bostäder	57 242	84 675
El bostäder	128 041	202 082
El laddstolpar	2 378	0
Ersättning överskott av el	7 205	0
Kabel-TV	171 072	171 072
Pant- och överlåtelseavgifter	12 251	17 096
Övriga intäkter	87	91
Summa	4 327 529	4 433 572

4

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	16 205	0
Ersättning IKEA hisskada	0	7 903
Försäljning armaturer	0	1 875
Summa	16 205	9 778

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	220 922	124 900
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	67 500	554 250
El	270 970	376 210
Uppvärmning	153 891	177 271
Vatten och avlopp	133 501	129 877
Avfallshantering	61 227	61 682
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	500	0
Del i gemensamhetsanläggning (GA:8)	58 007	112 942
Del i samfälligheten (GA:4-7, GA:9)	36 151	21 576
Fastighetsförsäkring	73 022	53 447
Bredband	173 916	170 920
Fastighetsskötsel	107 469	105 852
Lokalvård	16 530	13 819
Fönsterputsning	6 860	0
Driftsuppföljning / elavläsning	46 757	45 645
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	0	79 118
Fastighetsskatt lokaler	32 510	32 510
Förbrukningsinventarier	11 054	9 767
Trycksaker	0	1 313
Föreningsverksamhet / föreningsstämma och årsredovisning	2 928	7 675
Förvaltning	89 088	87 727
Pant- och överlåtelseavgift	12 294	17 201
Medlemskap i bostadsrätterna	6 341	6 219
Leasing av hjärtstartare	8 972	0
Utbildning	0	8 696
Övrigt	19 697	23 358
Summa	1 610 107	2 221 975

h

Specificering av löpande underhåll

Material	2 234	10 079
Bostäder	8 097	3 300
Gemensamma utrymmen	2 869	12 762
Värme	11 333	1 253
El	5 388	3 374
VA/Sanitet	2 503	0
Hissar	48 132	52 021
Lås och larm	15 636	2 239
Tele/TV/porttelefon	3 775	0
Miljöanläggning	762	4 728
Fastighet utvändigt, fönster & dörrar	795	0
Fastighet utvändigt, balkonger	0	1 708
Fastighet utvändigt, terrass & staket	13 190	0
Markytor	51 904	4 139
Markytor, lekutrustning	994	1 837
Markytor, hårdgjorda	10 835	13 205
Garage och p-plats	2 897	5 977
Övrigt	1 124	8 278
Försäkringsskador	38 454	0
Summa	220 922	124 900

Specificering av periodiskt underhåll

Automatisk dörröppnare	67 500	0
Målning	0	473 625
Belysning	0	80 625
Summa	67 500	554 250

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	17 625	16 700
Övriga kostnader	3 415	4 325
Bygglov	8 044	0
Summa	29 084	21 025

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	118 200	109 501
Bilersättningar	1 306	477
Sociala avgifter	20 896	20 398
Valberedning	2 997	3 996
Övriga arvoden förtroendevalda	4 000	4 000
Summa	147 399	138 372

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

h

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnad	1 856 257	1 856 257
Värdehöjande åtgärder	41 327	0
Summa	1 897 584	1 856 257

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	5 733	4 414
Summa	5 733	4 414

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	516 471	538 015
Summa	516 471	538 015

Not 10 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 844 000	183 844 000
Årets anskaffning solceller	1 130 000	0
Bidrag solceller	-224 000	0
Årets anskaffning laddstolpar	253 519	0
Bidrag laddstolpar	-120 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 883 519	183 844 000
Ingående avskrivningar	-11 212 117	-9 355 860
Årets avskrivningar	-1 897 584	-1 856 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 109 701	-11 212 117
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 156 000	52 156 000
Utgående redovisat värde	223 929 818	224 787 883
Taxeringsvärden byggnader	94 251 000	94 251 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
Summa	134 251 000	134 251 000
Bokfört värde byggnader	171 773 818	172 631 883
Bokfört värde mark	52 156 000	52 156 000
Summa	223 929 818	224 787 883

h

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	65 076	51 148
Bredband	14 625	14 243
Fortnox	787	5 191
Varmvatten bostäder	25 393	41 384
El bostäder	48 921	70 056
Upplupet bidrag solceller	224 000	0
Övrigt	6 354	8 485
Summa	385 156	190 507

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	886 951	1 179 562
SBAB, placeringskonto	1 524 808	2 119 075
Summa	2 411 759	3 298 637

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	59 050 000	59 050 000
Summa	59 050 000	59 050 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års Amortering
SEB	1,02 %	2021-08-28	17 519 700	62 800
Stadshypotek	1,08 %	2022-06-30	16 607 137	0
Stadshypotek	0,70 %	2025-09-01	16 661 075	62 500
Summa			50 787 912	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 33 205 712 (34 126 837) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 17 582 200 (18 286 375) kronor. På balansdagen utgör 125 300 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 625 300 kronor amorterats varav 1 500 000 kronor avser en extra amortering utöver föreningens löpande amorteringar.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 50 161 412 (51 786 712) kronor.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	10 711	15 879
Förskottsbetalda hyror och avgifter	412 027	420 793
Extern revisor	17 500	17 000
Summa	440 238	453 672

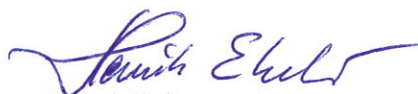
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Lund 2021-03-23



Lars Wahlgren
Ordförande



Henrik Ekelin
Ledamot



Inga Andersson
Ledamot

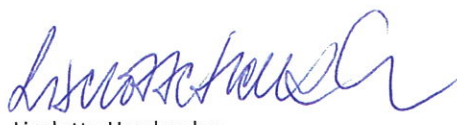


Mikael Crona
Ledamot



Eva Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31



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 2020.

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 2020 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 uppger, 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. 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 31 / 3 2021

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor