

Årsredovisning 2023

Brf Lund Väster 3

769623-4579



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lund Väster 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
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 2018-10-17 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Måsen 16	-	-

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

Valberedning

Emma Andersson
Thomas Nilsson
Pär Herbertsson
Birgitta Kjällerström

Firmateckning

Firman tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans.

Revisorer

Andréa Åkesson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-25. Angående styrelsens beslut att hyra ut plats för 5G-antennerna på Fastigheten Måsen 16 med adress Grisslevägen 8..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2024 ● 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

Bredband, TV, LAN	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning samt skötsel av gården	Städexperten fastighetsservice
Teknisk förvaltning	Lawes fastighetsservice
Elhandel	Fortum
Fjärrvärme	Kraftringen

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar samfälligheten har till uppgift att ansvara för angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång- och cykelväg, återvinningsstationer, vatten- och spill-ledningar och anläggningar för dagvatten. Garage och trädgård ansvarar föreningen för tillsammans med Brf Lund Väster 2 (Måsen 19)..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Kostnaden har ökat något pga räntehöjningar för ett av föreningens lån. Övriga två lån är bundna till 2025 respektive 2026. Några höjningar av avgifter har inte gjorts under året. Elkostnaderna har varit förmånliga pga ett fast avtal och bidrag från solceller.

I och med föreningens goda ekonomi gjordes en extra amortering av lån på 2 miljoner kronor i slutet av året. Inga ökningar av månadsavgifter är planerade för 2024.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt försäkringsbolag till IF.

Föreningen har haft ett mycket förmånligt elavtal. Detta avtal löpte ut 31 december varför ett nytt avtal upphandlats. From 1 januari 2024 har avtal med Skellefteå Kraft tecknats. Det nya avtalet har ett rörligt pris och innebär en något ökad kostnad för föreningen och dess medlemmar.

Telia är föreningens leverantör av bredband, TV och LAN. Ett nytt avtal har tecknats som kommer att innebära en ökad kapacitet.

Alla lägenhet får också en ny router.

Styrelsen har granskat övriga avtal och beslutat att inte göra några ytterligare förändringar.

Övriga uppgifter

Under året har trädgårdsgruppen haft två välbesökta arbetsdagar med efterföljande trivselkvällar. Första advent har traditionsenligt firats med grannföreningen. Julgranen tändes och varm dryck och pepparkakor serverades.

Styrelsen har under året bjudit in till två informationsmöten varav ett var i samband med årsmötet och ett under hösten. Dessa möten har varit välbesökta och uppskattade.

Under året har det varit vissa problem med vattenflödet i lägenheterna. Åtgärder har vidtagits och det fungerar nu normalt.

Föreningen hyr från februari 2023 ut antennplats för 4G/5Gantenner att användas av Telenor. Antennerna monterades i februari 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 340 907	4 064 560	4 062 498	4 327 529
Resultat efter fin. poster	-324 867	225 086	-166 670	148 822
Soliditet (%)	79	78	78	77
Yttre fond	1 497 918	1 088 623	742 523	742 523
Taxeringsvärde	196 682 000	196 682 000	134 251 000	134 251 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	650	650	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	80,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 061	8 110	8 410	8 722
Skuldsättning per kvm	7 060	8 110	8 410	8 722
Sparande per kvm	250	400	315	363
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	32	39	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	22	-	-
Energikostnad per kvm	89	93	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	0,98	0,92	1,00
Räntekänslighet	12,39	13,27	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 117 139 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Behövs väl ingen kommentar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	107 500 000	-	-	107 500 000
Upplåtelseavgifter	69 450 000	-	-	69 450 000
Fond, yttre underhåll	1 088 623	-	409 295	1 497 918
Balanserat resultat	-2 859 468	225 086	-409 295	-3 043 677
Årets resultat	225 086	-225 086	-324 867	-324 867
Eget kapital	175 404 241	0	-324 867	175 079 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 043 677
Årets resultat	-324 867
Totalt	-3 368 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	590 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-58 125
Balanseras i ny räkning	-3 900 419
	-3 368 544

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 340 907	4 064 560
Övriga rörelseintäkter	3	38 603	364 917
Summa rörelseintäkter		4 379 510	4 429 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 497 590	-1 454 026
Övriga externa kostnader	8	-294 883	-214 347
Personalkostnader	9	-179 040	-151 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 930 608	-1 925 544
Summa rörelsekostnader		-3 902 121	-3 745 699
RÖRELSERESULTAT		477 389	683 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 482	11 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-857 738	-469 880
Summa finansiella poster		-802 256	-458 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-324 867	225 086
ÅRETS RESULTAT		-324 867	225 086

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	218 030 442	220 060 913
Pågående projekt		0	271 958
Summa materiella anläggningstillgångar		218 030 442	220 332 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		218 030 442	220 332 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 205	16 356
Övriga fordringar	12	60 469	3 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87 266	91 139
Summa kortfristiga fordringar		156 940	111 376
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 590 882	2 776 959
Summa kassa och bank		4 590 882	2 776 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 747 822	2 888 334
SUMMA TILLGÅNGAR		222 778 264	223 221 205

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		1 497 918	1 088 623
Summa bundet eget kapital		178 447 918	178 038 623
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 043 677	-2 859 468
Årets resultat		-324 867	225 086
Summa fritt eget kapital		-3 368 544	-2 634 382
SUMMA EGET KAPITAL		175 079 374	175 404 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 874 375	32 036 875
Summa långfristiga skulder		31 874 375	32 036 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 062 047	15 186 601
Leverantörsskulder		111 000	109 153
Skatteskulder		4 040	4 040
Övriga kortfristiga skulder		3 647	7 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	643 781	472 449
Summa kortfristiga skulder		15 824 515	15 780 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 778 264	223 221 205

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	477 389	683 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 930 608	1 925 544
	2 407 997	2 609 322
Erhållen ränta	55 482	11 188
Erlagd ränta	-655 263	-469 283
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 808 216	2 151 227
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 827	2 081
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	168 980	-24 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 986 023	2 128 723
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-97 566	-271 958
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	212 520	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	114 954	-271 958
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-287 054	-1 745 536
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-287 054	-1 745 536
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 813 923	111 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 776 959	2 665 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 590 882	2 776 959

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 499 320	3 207 710
Hysesintäkter, p-platser	471 575	480 481
Övriga intäkter	370 012	376 369
Summa	4 340 907	4 064 560

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Ersättning överskott av el - moms	0	8 889
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Övriga intäkter	16 591	13 541
Försäkringsersättning	22 014	0
Återbetaln. all Framtid	0	321 318
Övriga intäkter, moms	0	21 171
Summa	38 603	364 917

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	78 524	109 478
Besiktning och service	58 341	50 871
Trädgårdsarbete	3 660	4 230
Övrigt	23 979	24 317
Snöskottning	1 875	6 720
Summa	166 379	195 616

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	56 023	46 850
Bostäder	31 334	4 344
Lokaler	672	1 939
Soprum/miljöanläggning	2 661	0
Dörrar och lås/porttele	20 140	10 730
Övriga gemensamma utrymnen	3 190	0
VA	18 718	0
Värme	7 459	663
Ventilation	1 186	0
El	4 048	0
Hissar	0	3 872
Gård/markytor	21 924	15 027
Garage och p-platser	15 297	496
Försäkringsärende/vattenskada	41 993	0
Bostäder VVS	58 125	0
Källarutrymnen	0	180 705
Summa	282 770	264 626

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	221 243	179 997
Uppvärmning	213 488	229 740
Vatten	156 014	130 511
Sophämtning	78 586	67 083
Summa	669 331	607 331

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	59 206	66 360
Bredband	175 508	175 525
Övrigt	91 893	92 262
Samfällighet	29 524	15 487
Fastighetsskatt	22 979	36 820
Summa	379 110	386 454

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	116 348	99 313
Förbrukningsmaterial	13 671	2 913
Juridiska kostnader	59 375	12 000
Revisionsarvoden	15 813	13 625
Ekonomisk förvaltning	89 676	86 496
Summa	294 883	214 347

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	149 097	123 700
Övriga arvoden	0	2 997
Övriga personalkostnader	0	796
Sociala avgifter	29 943	24 289
Summa	179 040	151 782

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	857 738	469 673
Övriga räntekostnader	0	207
Summa	857 738	469 880

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 039 519	237 039 519
Avdrag moms tidigare inventarier*	-197 429	0
Årets inköp	97 566	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 939 656	237 039 519
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 978 606	-15 053 062
Årets avskrivning	-1 930 608	-1 925 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 909 214	-16 978 606
Utgående restvärde enligt plan	218 030 442	220 060 913
<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

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

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 308	69
Övriga kortfristiga fordr	54 392	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 208
Övriga fordringar	1 769	2 604
Summa	60 469	3 881

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 119	44 830
Försäkringspremier	18 277	22 646
Förvaltning	26 870	23 663
Summa	87 266	91 139

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,70 %	16 473 575	16 536 075
Stadshypotek	2026-09-01	0,80 %	15 563 300	15 663 300
Stadshypotek	2024-01-02	4,85 %	14 899 547	15 024 101
Summa			46 936 422	47 223 476
Varav kortfristig del			15 062 047	15 186 601

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 293 562 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 850	8 014
El	32 941	43 619
Uppvärmning	28 965	34 341
Utgiftsräntor	197 394	22 059
Vatten	13 190	0
Förutbetalda avgifter/hyror	347 441	348 416
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	643 781	472 449

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 050 000	59 050 000

Underskrifter

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

Lunds kommun

Eva Mårtensson Karlsson
Styrelseledamot

Eva Svensson
Ordförande

Henrik Ekelin
Styrelseledamot

Inga Andersson
Styrelseledamot

Michael Anders Crona
Styrelseledamot

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

KPMG
Andréa Åkesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 06:57

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 14:34

DOCUMENT ID:

rytvxxheA

ENVELOPE ID:

ryedvglxA-rytvxxheA

DOCUMENT NAME:

Brf Lund Väster 3, 769623-4579 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Svensson eva.svensson2@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 15:25 16.04.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/12) IP: 94.234.107.185
2. Michael Anders Crona mickecrona@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 17:46 16.04.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/31) IP: 78.69.124.8
3. LARS HENRIK EKELIN henrikekelin50@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 17:50 16.04.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/26) IP: 90.225.120.226
4. INGA ANDERSSON inga.andersson@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:16 16.04.2024 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/06) IP: 78.67.30.69
5. EVA MÅRTENSSON KARLSSON eva.msson67@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 08:56 16.04.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/30) IP: 81.235.185.224
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	19.04.2024 06:57 19.04.2024 06:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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 2023.

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 2023 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 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

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. 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 2023 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 trygghande sätt.

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 försumelse 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 dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 06:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 14:34

DOCUMENT ID:

S1MYDge2xC

ENVELOPE ID:

HJbuPxghxR-S1MYDge2xC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Lund Väster 3 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	19.04.2024 06:58 19.04.2024 06:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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