

Årsredovisning

för

Brf Lund Väster 2

769621-0322

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Lund Väster 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

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 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

Adress	Grisslevägen 2, 4 och 6, 227 32 Lund
Fastighetsbeteckning	Måsen 19, Lund
Tomtyta	6 515 kvm
Bostadsyta	5 893 kvm
Lokalyta	2 247 kvm
Nybyggnadsår	2011
Bostadslägenheter	68 st, samtliga upplåts med bostadsrätt
Lokaler	0 st
Garage	68 st bilplatser, varav extern uthyrning 0 st
Föreningens stadgar	gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2016-06-01

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde 26 april 2017 haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars-Erik Dahlström	Ledamot, ordförande	2019
Andreas Simonsson	Ledamot, vice ordförande	2018
Peter Sebelius	Ledamot, sekreterare	2018
Bengt Skantz	Ledamot	2019
Jan Simonsson	Ledamot	2018
Karin Trivic	Suppleant	2018
Lars Wendt	Suppleant	2018

Vid föreningsstämman 26 april 2017 avgick Daniel Törnblom och Elisabeth Sundqvist.

Ledamöter och suppleanter väljs för högst två års mandattid. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Ledamöter och suppleanter kan väljas om.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman. Ytterligare 13 protokollförda möten har hållits med deltagande från av styrelsen utsedda representanter, såsom garantibesiktning, samfällighet och delägarförvaltning.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisor

PwC med Per Ransam som huvudansvarig.

Valberedning

Föreningen har efter föreningsstämma 26 april 2017 haft följande sammansättning:

Ann Asp	Sammankallande
Maud Eker	

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Typ
Städexperten Fastighets-service AB	Fastighetsskötsel, trappstädning samt skötsel utemiljö och garage
BoNea Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband, tv och telefoni
If Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring, inkl. bl.a. kollektivt bostadsrättstillägg

Information om fastigheten

Föreningen har den 1 juli 2010 förvärvat fastigheten Måsen 19 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 27 september 2010. Total fastighetsyta ca 6 515 m².

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus i fyra till sex våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, total boyta ca 5 893 m². Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser i garage under mark i direkt anslutning till bostadshusen, total lokalyta ca 2 247 m².

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har fått värdeår 2011. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år (inkomstår 2012-2016). Därefter belastas de med halv avgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garaget tillhör, belastas föreningen med fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Måsen 15, 16, 17, 20 och 21. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garageparkering, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång- och cykelvägar, återvinningsstation, grönytor och planteringar, vatten- och spillvattenledningar, anläggning för dagvatten samt andra för fastigheten nödvändiga gemensamma anläggningar.

Skötsel av utemiljö och garage delas med Brf Lund Väster 3 (Grisslevägen 8-14) genom delägarförvaltning. Övriga gemensamhetsanläggningar handhas av Samfällighetsföreningen Lund Väster där föreningen är representerad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning lån

I slutet av januari 2017 lades två lån av föreningens tre lån om, och samtidigt gjordes en extraamortering. Efter omläggning blev medelräntan för våra fastighetslån knappt 1% och föreningens räntekostnader år 2017 minskade med 435 000 kr jämfört med år 2016.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 26 april 2017 vid Västerkyrkan i Lund. 21 medlemmar var närvarande som representerade 16 lägenheter.

Garantibesiktning (5 års)

Garantibesiktning (5 års) genomfördes i början av februari 2017. Stor del av anmärkningarna har åtgärdats under 2017, men vid årsskiftet 2017/18 finns fortfarande några besiktningsanmärkningar som Brf inte anser i tillräcklig grad vara åtgärdade. Det gäller bl.a. inläckage i garage, återkommande avloppslukt i några badrum/toaletter och brister i utförandet av avlopp från några köksvaskar.

Radonmätning

Under början av 2017 genomfördes radonmätning i ca 20% av våra lägenheter, och redovisades till Lunds kommun. Beräknat årsmedelvärde i deltagande lägenheter var i intervallet <20 till 70 Bq/m3 (medelvärde 23 Bq/m3). Gränsvärde för bostäder är 200 Bq/m3.

Byte fastighetsförsäkring

Föreningen bytte försäkringsbolag per 2017-09-01. Ny fastighetsförsäkring tecknad med If Skadeförsäkring AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bl.a. skadējursförsäkring och försäkring för bostadsrätt (så kallat kollektivt bostadsrättstillägg) för samtliga hushåll. Tidigare försäkringsbolag var Trygg-Hansa.

Bygglov

Föreningen har tre bygglov under uppförande:

1. inglasning (vindskydd) av balkong/uteplats, beviljad 2013-03-05
2. plank till uteplats, beviljad 2013-04-16
3. heltäckande inglasning av balkong/uteplats, beviljad 2014-02-13

Ansökningstid för styrelsens tillstånd balkonginglasning och plank stoppades 2017-12-31. Styrelsen har därefter arbetat med att upprätta anmälan om färdigställande till kommunen för alla tre byggloven.

Passerkort garage och kameraövervakning

Under hösten 2017 byttes system för att på distans öppna garageporten. Samtidigt installeras kompletterande kameraövervakning.

Byte abonnemangsform elnät

Föreningen har gjort en elabonnemangsanalys. Syftet var att kontrollera om vi har rätt elabonnemang i förhållande till vår förbrukning, eller om det finns pengar att spara genom att ändra vårt abonnemang. Analysen ledde fram till att vi bytte till effektabonnemang från 1 nov 2017. Tidigare hade vi ett 160A säkringsabonnemang.

Föreningsaktiviteter under året

Traditionsenlig julgranständning ägde rum söndagen den 3 dec 2017 (första advent). Samtidigt bjöds på glögg och pepparkakor. Aktiviteten genomfördes tillsammans med våra grannar i Brf Lund Väster 3 (Grisslevägen 8-14).

Utfört underhåll under året

Besiktningsåtgärder	Åtgärd av besiktningsanmärkningar efter (5 års) garantibesiktning som genomfördes 2-3 februari 2017
Plintar med stenskiva (9 st)	Putsning och målning
Passerkort garage	Nyinstallation
Kameraövervakning	Nyinstallation

Framtida underhåll

OVK-besiktning	Obligatorisk kontroll av ventilationssystem
Entrédörr och garagesluss	Nyinstallation dörröppnare
Trapphus	Byte armaturer till LED-belysning

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen hade 113 st (111 st) medlemmar vid årets slut. Vid årets slut var 68 st (68 st) bostadsrätter upplåtna. Under året har 9 st (7 st) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året beviljat 1 st (0 st) ansökan om andrahandsuthyrning av lägenhet.

(inom parentes avser föregående verksamhetsår)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 2,5 % och pantsättningsavgiften 1,0 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2017 var 44 800 kr. År 2018 är prisbasbeloppet 45 500 kr.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att inte ta ut någon årsavgift för januari 2017, övriga månader togs oförändrad årsavgift 579 kr/kvm (2016, 579 kr/kvm). Styrelsen har beslutat sänka årsavgiften från januari 2018 med 5 %, ny årsavgift 550 kr/kvm.

Flerårsöversikt

<i>tkr=tusentals kronor</i>	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 125	4 183	4 115	4 128	4 124
Årets resultat, tkr	-307	-398	-129	-708	630
Totalt eget kapital, tkr	179 362	179 669	180 068	180 197	180 905
Balansomslutning, tkr	229 621	231 717	233 869	236 014	237 763
Soliditet (1)	78,1%	77,5%	77,0%	76,4%	76,1%
Bokfört värde byggnader och mark, tkr	227 848	229 786	231 724	233 662	235 600
Taxeringsvärde byggnader och mark, tkr	128 200	128 200	117 200	117 200	117 200
Taxeringsvärde byggnader, tkr	91 200	91 200	92 200	92 200	92 200
Bankskuld, tkr	49 500	51 411	53 178	54 918	56 045
Bankskuld kr/kvm bostadsyta	8 400	8 724	9 024	9 319	9 510
Belåningsgrad (2)	39%	40%	45%	47%	48%
Amortering under året, tkr	1 911	1 767	1 740	1 127	129
Likvida medel, tkr	1 656	1 775	2 059	2 185	1 998
Likviditet (3)	68%	76%	91%	90%	227%
Årsavgift, medelvär. kr/kvm bostadsyta	530	579	579	579	579
Kassaflöde, kr/kvm bostadsyta (4)	295	285	307	209	143
Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta	66	65	65	65	25

1) Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

2) Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

3) Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

4) Kassaflöde = årets resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 492 000	105 228 000	1 297 962	-950 298	-398 306
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-398 306	398 306
Årets avsättning enl. UH-plan			386 000	-386 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-108 785	108 785	
Årets resultat					-306 968
Belopp vid årets utgång	74 492 000	105 228 000	1 575 177	-1 625 819	-306 968

Förslag till resultatdisposition

Föreningen har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 348 604
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	108 785
Årets resultat	-306 968
Summa	-1 932 787

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-1 932 787
Summa	-1 932 787

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 125 459	4 183 054
Summa rörelseintäkter		4 125 459	4 183 054
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 851 017	-1 600 330
Övriga externa kostnader	4	-23 672	-22 764
Personalkostnader och arvoden	5	-113 586	-81 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 938 000	-1 938 000
Summa rörelsekostnader		-3 926 275	-3 642 687
Rörelseresultat		199 184	540 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 577	6 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-510 729	-945 582
Summa finansiella poster		-506 152	-938 674
Resultat efter finansiella poster		-306 968	-398 307
Årets resultat		-306 968	-398 306

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	227 848 370	229 786 370
Summa materiella anläggningstillgångar		227 848 370	229 786 370
Summa anläggningstillgångar		227 848 370	229 786 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 056	8 467
Övriga fordringar	9	5 223	7 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	107 028	139 924
Summa kortfristiga fordringar		117 307	155 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 655 753	1 774 944
Summa kassa och bank		1 655 753	1 774 944
Summa omsättningstillgångar		1 773 060	1 930 674
SUMMA TILLGÅNGAR		229 621 430	231 717 044

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 720 000	179 720 000
Fond för yttre underhåll		1 575 177	1 297 962
Summa bundet eget kapital		181 295 177	181 017 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 625 819	-950 298
Årets resultat		-306 968	-398 306
Summa fritt eget kapital		-1 932 787	-1 348 604
Summa eget kapital		179 362 390	179 669 358
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	47 650 000	49 500 000
Summa långfristiga skulder		47 650 000	49 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	1 850 000	1 911 122
Leverantörsskulder		232 098	236 218
Skatteskulder		9 413	0
Övriga skulder		0	126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	517 529	400 220
Summa kortfristiga skulder		2 609 040	2 547 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 621 430	231 717 044

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan upprättades år 2014 med en förväntad nyttjandeperiod på 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,02

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift som högst får vara 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 657 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	3 126 079	3 410 268
Hysesintäkter, garage	443 300	447 525
Avgift, vatten	89 902	75 640
Avgift, el	173 024	52 840
Avgift, TV/Bredband/Tele	176 256	176 256
Övriga intäkter	116 898	20 525
	4 125 459	4 183 054

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	155 176	109 817
Periodiskt underhåll	108 785	142 688
El	357 364	261 845
Uppvärmning	242 336	247 973
Vatten & avlopp	140 494	128 372
Avfallshantering	78 231	78 885
Fastighetsförsäkring	45 966	43 102
TV/Bredband/Tele	176 931	176 688
Fastighetsskötsel och städning	126 554	172 552
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	12 987	8 798
Fastighetsskatt / avgift	106 676	62 000
Förvaltningskostnader	83 934	82 210
Serviceavtal varmvattenavläsning	14 629	19 000
Underhållsplan	25 338	17 500
Övriga kostnader för driftsuppföljning	11 377	6 263
Besiktningsskostnader	94 068	0
Övriga kostnader	70 171	42 637
	1 851 017	1 600 330

Specificering av periodiskt underhåll

Reparation och målning av murarna vid entréer.	12 306	0
Passagesystem avseende garageport	96 479	0
System för mätning av vatten- och elförbrukning	0	142 688
	108 785	142 688

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	18 750	19 000
Övriga kostnader	4 922	3 764
	23 672	22 764

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	91 040	64 690
Sociala avgifter	22 546	16 903
	113 586	81 593

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter från placeringar	4 577	6 890
Övriga ränteintäkter	0	18
	4 577	6 908

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	510 729	945 581
Övriga räntekostnader	0	1
	510 729	945 582

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 19 i Lunds kommun.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Ingående avskrivningar	-6 213 630	-4 275 630
Årets avskrivningar	-1 938 000	-1 938 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 151 630	-6 213 630
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	45 700 000	45 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	45 700 000	45 700 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	227 848 370	229 786 370
Taxeringsvärden byggnader	91 200 000	91 200 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	128 200 000	128 200 000

Värdeår 2011.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	39	39
Skattefordran	0	7 300
Övriga fordringar	5 184	0
	5 223	7 339

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
TV/Bredband/Tele	29 954	29 449
Försäkring	10 243	32 310
Varmvatten	20 553	18 100
El	38 874	52 840
Övrigt	7 404	7 225
	107 028	139 924

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	449 138	107 473
SBAB, placeringskonto	251 214	711 850
Collector Bank, sparkonto	954 501	952 288
Handkassa	900	3 333
	1 655 753	1 774 944

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB (77202)	0,97	2019-01-30	16 600 000	16 800 000
Swedbank Hypotek AB (2858662253)	1,16	2020-01-24	14 850 000	0
Swedbank Hypotek AB (2858662584)	0,75	2018-01-25	18 050 000	0
Stadshypotek AB (834246)			0	17 928 572
Stadshypotek AB (7729)			0	16 682 550
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-1 850 000	-1 911 122
			47 650 000	49 500 000

Lån 834246 samt 7729 på Stadshypotek har per 2017-01-30 blivit inlösta. Nya lån har tagits i Swedbank Hypotek AB.

Lån 2858662584 på Swedbank Hypotek AB blev inlöst per 2018-01-25. Ny långgivare blev Stadshypoteket AB. I samband med konverteringen gjordes en extra amortering med 1 250 000 kr. Lånebeloppet för det nya lånet blev 16 800 000 kr. Lånet löper med bunden ränta som är 0,85% och med villkorsändringsdag 2021-01-30.

Om fem år räknas skulden till kreditgivare uppgå till 43,6 mkr.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	56 280 000	56 280 000
varav i eget förvar	0	0
	56 280 000	56 280 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	364 190	115 075
Revisionskostnad	19 000	19 000
Styrelsearvode	49 000	44 940
Sociala avgifter	11 893	11 304
Räntekostnad	49 564	183 878
Vatten och avlopp	23 882	26 023
	517 529	400 220

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgiften från januari 2018 med 5 %.

Brf Lund Väster 2

Lund 2018- 03 - 08



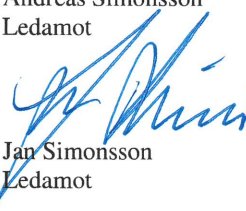
Lars-Erik Dahlström
Ordförande



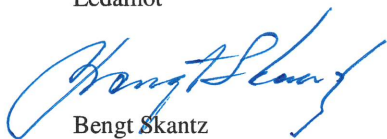
Andreas Simonsson
Ledamot



Peter Sebelius
Ledamot



Jan Simonsson
Ledamot



Bengt Skantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-09
PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lund Väster 2, org.nr 769621-0322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lund Väster 2 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Lund Väster 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 betryggande 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 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 9 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor