

Årsredovisning

för

Brf Lund Väster 2

769621-0322

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	14

303

Styrelsen för Brf Lund Väster 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, vilket är föreningens sjunde 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 20 april 2016 haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars-Erik Dahlström	Ledamot, ordförande	2017
Andreas Simonsson	Ledamot, vice ordförande	2018
Peter Sebelius	Ledamot, sekreterare	2018
Bengt Skantz	Ledamot	2017
Jan Simonsson	Ledamot	2017
Daniel Törnblom	Suppleant	2017
Elisabeth Sundqvist	Suppleant	2017

Vid föreningsstämman 20 april 2016 avgick Tiit Öhr.

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 11 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

PwC med Björn Bengtsson som huvudansvarig

Valberedning

Föreningen har efter föreningsstämma 20 april 2016 haft följande sammansättning:

Ann Asp	Sammanställande
Maud Eker	

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Städexperten Fastighets- service AB	Fastighetsskötsel, trappstädning samt skötsel utemiljö och garage
BoNea Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband, tv och telefoni
Trygg-Hansa	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 Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Måsen 14, 16, 17 och 20. 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.

33

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma, stadgeändring

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 20 april 2016 vid Petersgården i Lund. 28 medlemmar var närvarande som representerade 24 lägenheter.

Vid föreningsstämman beslöts om stadgeändring (föreningens stadgar § 7). Efter ändring ges möjlighet till uttag av avgift för andrahandsupplåtelse. Det första beslutet om denna ändring togs vid ordinarie föreningsstämma 2015. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2016-06-01.

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

Nya planteringar

Kompletteringar av vår utemiljö har gjorts, till exempel:

- Vid de norra gavlarna av cykelförråden (Grisslevägen 4 och 6) avlägsnades en del av gräset så halvmåne bildats för plantering av växter
- Runt träd på gårdssidan skapades njurformad planteringsyta för kompletterande växtplantering
- Växter som kommer att planteras är bl.a. Clematis, Rhododendron, rödblågig Fläderblom, Syrenhortensia, Doftjasmin, Prydnadskörsbärsträd, Murgröna, Klätterhortensia samt marktäckare.

Gemensam el och byte varmvattenmätare

Under sommaren 2016 installerades gemensam el i föreningen där alla lägenheter delar på ett elabonnemang. Föreningen installerade istället egna mätare för att mäta förbrukningen i varje lägenhet. Även mätare för varmvattenförbrukning byttes, så samma system hanterar båda mätningarna. Debitering av hushållsel och varmvatten görs på samma avi som årsavgiften till föreningen. Boende ges möjlighet till mätarinformation via webportal.

Föreningsaktiviteter under året

Traditionsenlig julgranständning ägde rum söndagen den 27 nov 2016 (första advent). Samtidigt bjöds på glögg och pepparkakor. Aktiviteten genomfördes tillsammans med våra grannar i Brf Lund Väster 3 (Grisslevägen 8-14).

Garantibesiktning, 5-års

Tillsammans med besiktningsman och entreprenör genomfördes garantibesiktning i början av februari 2017. Besiktningen omfattade de delar som föreningen reklamerat under garantitiden. Inför den 5-åriga garantitidens utgång, 2016-12-19, insamlades brister från boende. Åtgärd av besiktningsanmärkingar utförs våren 2017.

Omläggning lån

I slutet av januari 2017 lades två lån av föreningens tre lån om. Samtidigt gjordes även extraamortering. Efter omläggning är medelräntan för våra fastighetslån under 1 % och föreningens räntekostnader år 2017 väntas minska med ca 430 000 kr jämfört med år 2016.

Utfört underhåll under året

Gemensam el	Nyinstallation
Utemiljö	Kompletterade planteringar
Parkbänkar	Tvätt och inoljning

38

XP

Framtida underhåll

Besiktningståtgärder	Åtgärd av besiktninganmärkningar efter (5 års) garantibesiktning som genomfördes 2-3 februari 2017
Plintar med stenskiva (9 st)	Putsning och målning
OVK-besiktning	Obligatorisk kontroll av ventilationssystem

Medlemsinformation

Medlemsantalet

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

Föreningen hade 111 st (108 st) medlemmar vid årets slut. Vid årets slut var 68 st (68 st) bostadsrätter upplåtna. Under året har 7 st (6 st) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året beviljat 0 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 2016 var 44 300 kr. År 2017 är prisbasbeloppet 44 800 kr.

Flerårsöversikt

<i>tkr=tusentals kronor</i>	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 183	4 115	4 128	4 124	4 004
Årets resultat, tkr	-398	-129	-708	630	555
Totalt eget kapital, tkr	179 669	180 068	180 197	180 905	180 275
Balansomslutning, tkr	231 717	233 869	236 014	237 763	237 178
Soliditet (1)	77,5%	77,0%	76,4%	76,1%	76,0%
Bokfört värde byggnader och mark, tkr	229 786	231 724	233 662	235 600	235 810
Taxeringsvärde byggnader och mark, tkr	128 200	117 200	117 200	117 200	103 200
Taxeringsvärde byggnader, tkr	91 200	92 200	92 200	92 200	83 200

33

Bankskuld, tkr	51 411	53 178	54 918	56 045	56 174
Bankskuld kr/kvm bostadsyta	8 724	9 024	9 319	9 510	9 532
Belåningsgrad (2)	40%	45%	47%	48%	54%
Amortering under året, tkr	1 767	1 740	1 127	129	106
Likvida medel, tkr	1 775	2 059	2 185	1 998	429
Likviditet (3)	76%	91%	90%	227%	157%
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	579	579	579	579	579
Kassaflöde, kr/kvm bostadsyta (4)	285	307	209	143	126
Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta	65	65	65	25	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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 492 000	105 228 000	1 058 650	-581 630	-129 355
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-129 355	129 355
Årets avsättning enl. UH-plan			382 000	-382 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-142 688	142 688	
Årets resultat					-398 306
Belopp vid årets utgång	74 492 000	105 228 000	1 297 962	-950 298	-398 306

Förslag till resultatdisposition

Föreningen har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-710 986
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-382 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	142 688
Årets resultat	-398 306
Summa	-1 348 604

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-1 348 604
Summa	-1 348 604

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 183 054	4 115 425
Summa rörelseintäkter		4 183 054	4 115 425
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 600 330	-1 262 890
Övriga externa kostnader	4	-22 764	-22 452
Personalkostnader och arvoden	5	-81 593	-64 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 938 000	-1 938 000
Summa rörelsekostnader		-3 642 687	-3 287 904
Rörelseresultat		540 367	827 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 908	9 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-945 582	-966 590
Summa finansiella poster		-938 674	-956 876
Resultat efter finansiella poster		-398 307	-129 355
Årets resultat		-398 306	-129 355

32

Brf Lund Väster 2
Org.nr 769621-0322

7 (14)

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	229 786 370	231 724 370
Summa materiella anläggningstillgångar		229 786 370	231 724 370
Summa anläggningstillgångar		229 786 370	231 724 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 467	4 714
Övriga fordringar	9	7 339	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 924	80 832
Summa kortfristiga fordringar		155 730	85 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 774 944	2 059 109
Summa kassa och bank		1 774 944	2 059 109
Summa omsättningstillgångar		1 930 674	2 144 655
SUMMA TILLGÅNGAR		231 717 044	233 869 025

33

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 720 000	179 720 000
Fond för yttre underhåll		1 297 962	1 058 650
Summa bundet eget kapital		181 017 962	180 778 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-950 298	-581 630
Årets resultat		-398 306	-129 355
Summa fritt eget kapital		-1 348 604	-710 985
Summa eget kapital		179 669 358	180 067 665
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	49 500 000	51 449 376
Summa långfristiga skulder		49 500 000	51 449 376
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	1 911 122	1 728 384
Leverantörsskulder		236 218	150 751
Skatteskulder		0	2 700
Övriga skulder		126	204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	400 220	469 945
Summa kortfristiga skulder		2 547 686	2 351 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 717 044	233 869 025

3,8

Tilläggsupplysningar

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 är för räkenskapsåret 2016 befriad från fastighetsavgift. 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.

30

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	3 410 268	3 410 268
Hysesintäkter, garage	447 525	408 200
Avgift, vatten	75 640	99 862
Avgift, el	52 840	0
Avgift, TV/Bredband/Tele	176 256	176 256
Övriga intäkter	20 525	20 839
	4 183 054	4 115 425

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2016	2015
Löpande underhåll	109 817	53 848
Periodiskt underhåll	142 688	0
El	261 845	179 611
Uppvärmning	247 973	197 443
Vatten & avlopp	128 372	117 937
Avfallshantering	78 885	78 073
Fastighetsförsäkring	43 102	33 254
TV/Bredband/Tele	176 688	176 676
Fastighetsskötsel och städning	172 552	161 723
Snörenhållning	8 798	11 840
Fastighetsskatt	62 000	72 000
Förvaltningskostnader	82 210	77 649
Serviceavtal varmvattenavläsning	19 000	18 524
Underhållsplan	17 500	17 500
Övriga kostnader för driftsuppföljning	6 263	5 702
Övriga kostnader	42 637	61 110
	1 600 330	1 262 890

Specificering av periodiskt underhåll

System för mätning av vatten- och elförbrukning	142 688	0
	142 688	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionskostnad	19 000	18 750
Övriga kostnader	3 764	3 702
	22 764	22 452

338

20

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	64 690	52 000
Sociala avgifter	16 903	12 562
	81 593	64 562

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter från placeringar	6 890	9 714
Övriga ränteintäkter	18	0
	6 908	9 714

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	945 581	965 879
Övriga räntekostnader	1	711
	945 582	966 590

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 19 i Lunds kommun.

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Ingående avskrivningar	-4 275 630	-2 337 630
Årets avskrivningar	-1 938 000	-1 938 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 213 630	-4 275 630
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	229 786 370	231 724 370

33

Brf Lund Väster 2
Org.nr 769621-0322

12 (14)

Taxeringsvärden byggnader	91 200 000	92 200 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	25 000 000
	128 200 000	117 200 000

Värdeåret är 2011.

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	39	0
Skattefordran	7 300	0
	7 339	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
TV/Bredband/Tele	29 449	29 446
Försäkring	32 310	26 947
Varmvatten	18 100	24 439
El	52 840	0
Övrigt	7 225	0
	139 924	80 832

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	107 473	418 239
SBAB, placeringskonto	711 850	707 819
Marginalen, Stora sparkontot	0	929 806
Collector bank, sparkonto	952 288	0
Handkassa	3 333	3 245
	1 774 944	2 059 109

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB (77202)	0,97	2019-01-30	16 800 000	18 350 000
Stadshypotek AB (834246)	3,60	2017-01-30	17 928 572	17 963 810
Stadshypotek AB (7729)	0,81	2017-01-30	16 682 550	16 863 950
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-1 911 122	-1 728 384
			49 500 000	51 449 376

33

dd

Lån 834246 samt 7729 på Stadshypotek har per 2017-01-30 blivit inlösta. Nya lån har tagits i Sparbanken Skåne AB med lånebelopp:
18 200 000 kr med räntesats 0,75 % och villkorsändringsdag 2018-01-25
15 000 000 kr med räntesats 1,16 % och villkorsändringsdag 2020-01-24.
Konverteringen innebar att låneskulden minskat med 1 354 026 kr.

Om fem år räknas skulden till kreditgivare uppgå till 46,4 mkr.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
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

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	115 075	342 641
Revisionskostnad	19 000	18 750
Styrelsearvode	44 940	25 650
Sociala avgifter	11 304	6 118
Räntekostnad	183 878	55 796
Vatten och avlopp	26 023	20 991
	400 220	469 946

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter

Under 2016 har årsavgiften varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift 579 kr/kvm (2015, 579 kr/kvm).

Styrelsen beslutade att inte ta ut någon årsavgift för januari 2017, övriga månader tas oförändrad årsavgift. Detta motsvarar en rabatt om 8 % på helåret, eller i årsmedelvärde 530 kr/kvm.

33

Brf Lund Väster 2
Org.nr 769621-0322

14 (14)

Brf Lund Väster 2

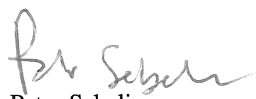
Lund 2017- 03 - 12



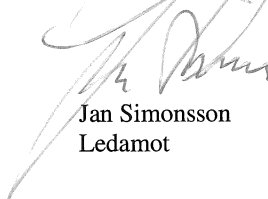
Lars-Erik Dahlström
Ordförande



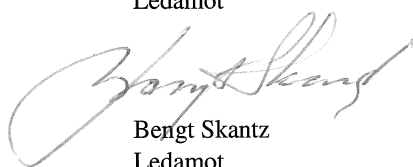
Andreas Simonsson
Ledamot



Peter Sebelius
Ledamot

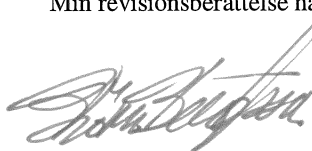


Jan Simonsson
Ledamot



Bengt Skantz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 04 - 03



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 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 2 för år 2016 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 *Revisorers 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.

33

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:

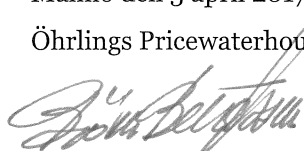
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 3 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor