

**BRF LUND VÄSTER 3**

**Org.nr 769623-4579**

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2012 t.o.m. 31 december 2012, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen har den 12 september 2012 förvärvat fastigheten Måsen 16 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 27 december 2012.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer det att uppföras två flerbostadshus i 5-6 våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5823 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 66 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Måsen 14, 17, 19 och 20. Gemensamhetsanläggningarna kommer att omfatta garageparkering, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång och cyklevägen, återvinningsstation, grönytor och planteringar, vatten- och spilledningar, anläggning för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

### Väsentliga servitut

Servitut avseende rätten att ta väg över fastigheten Måsen 17 för utfart från handikapparkering har erhållits.

### **Förvaltning**

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller två år från godkänd slutbesiktning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

### **Föreningens ekonomi**

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 27 september 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 oktober 2012.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 236 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 59 050 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 176 950 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 655 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 30 388 kr/m<sup>2</sup>.

#### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SE-banken om 180 000 000 kr per den 31 december 2012, varav utnyttjad del är 158 957 914 kr, och har tecknat avtal med SE-banken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2013.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	236 000 000	Lån	59 050 000
		Insatser	107 500 000
		Upplåtelseavgifter	69 450 000
	236 000 000		236 000 000

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit även garage räknas belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 4 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under mars 2013. Vid årets slut var 36 (0) bostadsrätter upplåtna. Under året har 0 (0) bostadsrätter överlåtits.

#### Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under juni 2013.

38

ed

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma den 20 juni 2012 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Torsten Gustafsson	Ledamot		
Kjell Johannesson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB//AB Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 3 (2) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2011.

### **Resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Pågående nyanläggning	1	158 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Fordringar JM		1 007 492
<u>Kassa och bank</u>		
Bank		2 970 546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 978 038</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 978 038</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	2	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		3 000 000
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Byggnadskreditiv		158 957 913
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder		20 125
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 978 038</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>59 050 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

### Omsättningstillgångar

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### Övrigt

#### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

## Noter

<b>1 Pågående nyanläggning</b>	<b>2012</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	
Inköp	158 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 000 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>158 000 000</b>

Fastigheten har inte åsatts något taxeringsvärde för år 2012.

## 2 Eget kapital


Fördelningen mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.


	<b>Utgående</b>
	<b>Insatser</b>
Ökning av insatskapital	3 000 000
Belopp vid årets utgång	<b>3 000 000</b>

Lund den 10/5 2013

Brf Lund Väster 3

  
Elisabeth Dahlgren  
Ordförande

  
Kim Hansson  
Ledamot

  
Torsten Gustafsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

den 14 maj 2013.

  
Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3,  
org. nr 769623-4579**

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3 för år 2012.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3s finansiella ställning per den 31 december 2012 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3 för år 2012.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 14 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor