

Brf Lund Väster 3
Org nr 769623 - 4579

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens tredje 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.

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 5 823 kvm. Föreningen disponerar över 66 parkeringsplatser i garage.-

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Måsen 14, 17, 19 och 20. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garageparkering, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång och cykelväg, återvinning station, grönytor och planteringar, vatten. Och spilledningar, anläggning för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggning. Under året har Samfällighetsföreningen bildats.

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 slubesiktning. För trappstädning har Städexperten anlåtats och för den yttre skötseln har föreningen tillsammans med Brf Lund Väster 2 anlåtats Städexperten.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2013 haft avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till 2014-12-31.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

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

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 6.

Under året har föreningen amorterat 47 100 kronor (0 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

JR

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2013.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2013 följande utseende:

Anskaffningskostnad	236 000 000	Lån	59 050 000
		Insatser	107 500 000
		Upplåtelseavgifter	69 450 000
	<u>236 000 000</u>		<u>236 000 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 236 000 000 kr.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken).

Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma behövas justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. De kommer troligen att åsattas värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighets- skatt avseende lokaler, dit garage räknas, t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler, dit garage räknas, utgår fr.o.m fastställt värdeår med 1 % av taxeringsvärdet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmsta åren.

Årsavgifter

Under 2013 har årsavgiften varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift var ca 601 kr/kvm i enlighet med ek.plan. Styrelsen har inte beslutat om höjning av årsavgiften under 2014.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 106 (55) medlemmar.

Inflyttningen i föreningen fastighet påbörjades under mars månad . Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 7 (0) bostadsrätter överlåtits.

Verksamhet under året

Den första ordinarie föreningsstämman hölls den 27 juni 2013. På stämman deltog 41 medlemmar, och 1 hade lämnat fullmakt, från hushåll 27 hushåll.

Information från styrelsen har skickats ut till samtliga boenden vid fyra tillfällen from juli 2013.

En julgranständning med glögg arrangerades på vår gemensamma gård tillsammans med Brf Lund Väster 2 den 1 december 2013.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 27 juni 2013 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot, ordförande
Kim Hansson	Ledamot
Torsten Gustafsson	Ledamot
Rozita Andersson	Ledamot
Henrik Ekelin	Ledamot
Kjell Johannesson	Suppleant
Birgitta Kjällerström	Suppleant
Bernt Persson	Suppleant
Martin Vernet	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 5 (3) protokollförda sammanträden utöver stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Ordinarie

Åke Christiansson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Valberedning

Linus Probert
Lars Wahlgren
Amanda Perborn

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2011.

33

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	<u>284 796</u>
	284 796
För år 2013 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes	75 380
i ny räkning överföres	<u>209 416</u>
	284 796

Föreningens ekonomiska ställning

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

38

		130101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231

Intäkter

Årsavgifter bostäder		1 548 465
Hysesintäkter p-platser		155 211
Kabel-TV		92 006
Debiterat varmvatten		33 010
JM AB enligt avtal		231 275
Summa intäkter		2 059 967

Kostnader för fastighetsförvaltning

Fastighetskötsel		-60 170
Taxebundna kostnader	1	-197 111
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-4 583
Kabel-TV		-65 986
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-327 850

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader		-14 453
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	2	-9 855
Revisionsarvode		-25 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-32 500
Summa övriga externa kostnader		-82 683

Avskrivningar	3	-74 575
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 574 859

Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkt		1 188
Räntekostnader för fastighetslån		-1 291 251
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 290 063

ÅRETS RESULTAT		284 796
-----------------------	--	----------------

308

BALANSRÄKNING	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Pågående nyanläggning		0	158 000 000
Byggnader och mark		235 925 425	0
Summa materiella anläggningstillgångar		235 925 425	158 000 000
Summa anläggningstillgångar		235 925 425	158 000 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordran		5 267	0
Fordran hos JM AB		498 325	1 007 492
Övriga kortfristiga fordringar		12 092	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	85 134	0
Summa kortfristiga fordringar		600 818	1 007 492
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		355 235	2 970 546
Summa omsättningstillgångar		956 053	3 978 038
SUMMA TILLGÅNGAR		236 881 478	161 978 038

Brf Lund Väster 3
rg.nr 769623-4579

7(11)

BALANSRÄKNING **Not** **131231** **121231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital **5**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 176 950 000 3 000 000

Summa bundet eget kapital **176 950 000** **3 000 000**

Fritt eget kapital

Årets resultat 284 796 0

Summa fritt eget kapital **284 796** **0**

Summa eget kapital **177 234 796** **3 000 000**

Långfristiga skulder **6**

Byggnadskreditiv 0 158 957 913

Fastighetslån 58 814 500 0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld 188 400 0

Leverantörsskulder 83 674 0

Skatteskuld 224 000 0

Skuld Entreprenören 0 0

Övriga kortfristiga skulder 0 20 125

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 7 336 108 0

Summa kortfristiga skulder **832 182** **20 125**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **236 881 478** **161 978 038**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 59 050 000 59 050 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

308

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1. Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).
Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

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 har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts taxeringsvärde.

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.

Årets avskrivning uppgår till 74 575 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för år 2014 uppgår till 207 240 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

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

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

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

308

1 Taxebundna kostnader	2013	
El	66 502	
Uppvärmning	56 258	
Vatten	51 796	
Sophämtning	22 555	
	197 111	
2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers	2013	
Styrelsearvode	7 500	
Sociala avgifter	2 355	
	9 855	
3 Materiella anläggningstillgångar		
Pågående nyanläggning	131231	121231
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	158 000 000	0
Inköp	0	158 000 000
Omklassificering	-158 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	158 000 000
Byggnad	131231	
Ingående Ackumulerade anskaffningsvärden	0	
Inköp	78 000 000	
Omklassificering	110 400 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 400 000	
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-74 575	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 575	
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	131231	
Ingående anskaffningsvärden	0	
Omklassificering	47 600 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 600 000	
Bokfört restvärde byggnad och mark	235 925 425	
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	
Taxeringsvärden mark	26 000 000	
	56 000 000	
4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131231	
Förutbetald försäkring	16 071	
Upplupet varmvattenkostnad	33 010	
Förskottsbetald teknisk förvaltning	7 500	
Förutbetald kabel-tv	28 553	
	85 134	

5 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	104 500 000	69 450 000			
Årets resultat					284 796
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	0	0	284 796

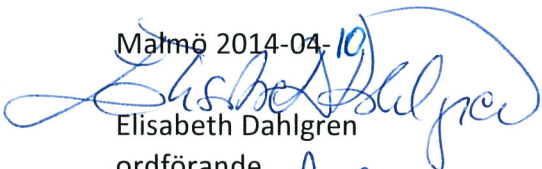
6 Långfristiga skulder 131231


1.SEB, ränta 2,05 %, bundet till 2014-08-28	19 459 300
2.SEB, ränta 2,72 %, bundet till 2016-08-28	19 459 300
3.SEB, ränta 3,40%, bundet till 2018-08-28	20 084 300
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-188 400
	58 814 500

7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 131231


Upplupen revisionsarvode	25 875
Upplupna räntor	8 950
Förskottsbetalda månadsavgifter o hyror	241 036
Upplupen elkostnad	21 758
Upplupen bankkostnad	265
Upplupen fjärrvärmekostnad	22 693
Upplupna styrelsearvode	7 500
Upplupna sociala avgifter	2 356
Upplupen hissbesiktning	5 675
	336 108


Malmö 2014-04-10


Elisabeth Dahlgren
ordförande


Rozita Andersson
~~Ledamot~~
sekr.

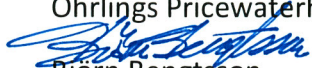

Kim Hansson
~~Sekreterare~~


Henrik Ekelin
Ledamot


Torsten Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


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 2013.

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.

Revisorns 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

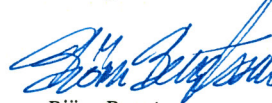
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor