

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUND VÄSTER 2

Org nr 769621-0322

ÅRSREDOVISNING

för perioden 2010-01-12 - 2010-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 12 januari 2010 t.o.m. 31 december 2010, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 1 juli 2010 förvärvat fastigheten Måsen 19 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 27 september 2010.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer att uppföras tre flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 5 893 m². Föreningen kommer att disponera över 68 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är genom Entreprenören fullvärdesförsäkrad hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Måsen 14, 16, 17 och 20. Gemensamhetsanläggningarna kommer att omfatta garageparkering, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång och cykelvägar, återvinningsstation, grönytor och planteringar, vatten- och spillledningar, anläggning för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning skötsel och drift av värmeundercentral och fläktar. Avtalet gäller under två år från godkänd slutbesiktning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2012.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 augusti 2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 16 augusti 2010.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 236 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 56 280 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 179 720 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 643 kr/m² per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 30 497 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 190 000 000 kr per den 31 december 2010, varav utnyttjad del är 107 803 831 kr, och har tecknat avtal med Stadshypotek avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Avräkning mot Entreprenören

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräknings-tidpunkten. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2012.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	236 000 000	Lån	56 280 000
		Insatser	74 492 00
		Upplåtelseavgifter	<u>105 228 000</u>
	<u>236 000 000</u>		236 000 000

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att äsättas värdeår 2011. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva 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/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det godkänd besiktning för föreningens fastighet har skett.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 73 medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under oktober 2011. Vid årets slut var 41 bostadsrätter upplåtna. Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas påbörjas under september 2010.

Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 12 januari 2010 haft följande sammansättning:

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

1) utsedd av AB Bostadsgaranti



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

Styrelsen har hållit 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 30 januari 2010.

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.

3x

BALANSRÄKNING NOT **101231**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning 1 104 500 000

Summa materiella anläggningstillgångar 104 500 000

Summa anläggningstillgångar 104 500 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB 695 876

Kassa och bank

Bank 5 659 470

Summa omsättningstillgångar 6 355 346

SUMMA TILLGÅNGAR 110 855 346

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 2

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 3 040 000

Summa eget kapital 3 040 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv 107 803 831

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder 11 515

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 110 855 346

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 56 280 000

Ansvarsförbindelser

Inga **33**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 fr.o.m. den period då avräkning skett.

Omsättningstillgångar

Fordringar

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

Övrigt

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Pågående nyanläggning	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Inköp	104 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 500 000
Utgående bokfört värde	104 500 000

Fastigheten har inte åsatts något taxeringsvärde för år 2010.


2 Eget kapital


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

	Utgående insatser
Ökning av insatskapital	3 040 000
Belopp vid årets utgång	3 040 000

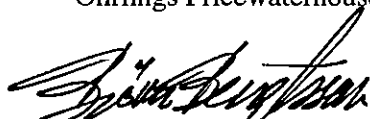
Lund den *24 mars 2011*
Brf Lund Väster 2


Elisabeth Dahlgren
Ordförande


Kim Hansson
Ledamot


Torsten Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *28 mars 2011*.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2

Org nr 769621-0322

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 för räkenskapsåret 2010-01-12—2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 28 mars 2011

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor