

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUND VÄSTER 2**

**Org nr 769621-0322**

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2011**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2011 t.o.m. 31 december 2011, vilket är föreningens andra 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 bostads-rättslägenheter, totala boytan ca. 5 893 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 68 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### 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 spillledning, 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 har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2013.

#### 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/m<sup>2</sup> per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 30 497 kr/m<sup>2</sup>.

308

#### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 190 000 000 kr per den 31 december 2011, varav utnyttjad del är 76 831 475 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 avräkningstidpunkten. 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	74 492 000
		Upplåtelseavgifter	105 228 000
	<u>236 000 000</u>		<u>236 000 000</u>

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas 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/m<sup>2</sup> 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 107 (73) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2011. Vid årets slut var 64 bostadsrätter upplåtna. Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

#### Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 28 juni 2011 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Lars-Erik Dahlström	Ledamot		
Bengt Skantz	Ledamot		
Torsten Gustavsson	Ledamot	1)	
Kjell Johannesson	Suppleant	1)	
Kai Asp	Suppleant		
Andreas Simonsson	Suppleant		
Elisabeth Sundqvist	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har hållit 6 (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.

**33**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>111231</b>	<b>101231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående nyanläggning	1	0	104 500 000
Byggnad och mark	1	219 000 000	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>219 000 000</b>	<b>104 500 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		11 394	0
Fordran entreprenör		952 451	695 876
Övriga fordringar		5 014	0
Förutbetalad försäkringspremie		16 284	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>985 143</b>	<b>695 876</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 460 963	5 659 470
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 446 106</b>	<b>6 355 346</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 446 106</b>	<b>110 855 346</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	2		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		144 220 000	3 040 000
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 220 000</b>	<b>3 040 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		76 831 475	107 803 831
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		99 000	0
Övriga kortfristiga skulder		17 035	11 515
Förutbetalda avgifter		278 596	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>394 631</b>	<b>11 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 446 106</b>	<b>110 855 346</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		56 280 000	56 280 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	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 har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. 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

<b>1 Byggnader och mark</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Inköp	114 500 000	0
Omklassificeringar	104 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>219 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnation</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	104 500 000	0
Inköp	0	104 500 000
Omklassificeringar	-104 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>104 500 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>219 000 000</b>	<b>104 500 000</b>
Taxeringsvärde byggnad	4 750 000	0
Taxeringsvärde mark	20 000 000	0
	<b>24 750 000</b>	<b>0</b>

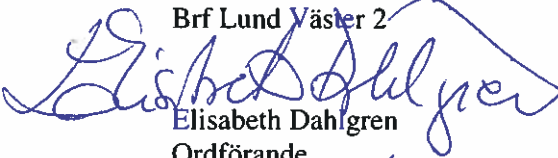
I utgående bokfört värde ingår mark med 95 000 000 kr

## 2 Eget kapital


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

	<b>Utgående insatser</b>
Belopp vid årets ingång	3 040 000
Ökning av insatskapital	141 180 000
Belopp vid årets utgång	<b>144 220 000</b>


Lund den 31 mars 2012  
Brf Lund Väster 2

  
Elisabeth Dahlgren  
Ordförande

  
Kim Hansson  
Ledamot

  
Lars-Erik Dahlström  
Ledamot

  
Bengt Skantz  
Ledamot

  
Torsten Gustavsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

den 3 maj 2012.

  
Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 för år 2011.

#### *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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 för år 2011.

#### *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 ersättningskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor