

Kallelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 kallar föreningens medlemmar till;

Ordinarie föreningsstämma

- Tid:** Måndagen den 21 juni 2021 klockan 18:00
- Plats:** Digital stämma – se information nedan
- Bilagor:** Dagordning – inkl. valberedningens förslag
Årsredovisning med förvaltningsberättelse
Poströstningsformulär – se information nedan

På grund av den pågående pandemin så har styrelsen beslutat att årets stämma genomförs digitalt. Stämman kommer att genomföras i en app som heter Percap.

För dig som deltar på den digitala stämman så öppnar närvaroregistreringen i appen ca 20 minuter innan stämman börjar kl 18.00.

För dig som inte har möjlighet att delta på den digitala stämman så finns möjligheten att poströsta – se information nedan.

Detta behöver du göra INFÖR stämman:

- Ladda ner appen här percap.se/invite – gör det redan idag! Ju fler som gjort det på förhand, desto snabbare kommer stämman kunna starta.
 - Du loggar in i appen med BankID, vilket garanterar att de närvarande är röstberättigade medlemmar.
- Delta på mötet genom videokonferens via Google Meet. Här är länken till videomötet: <https://meet.google.com/tvp-ppbg-qdp>
 - Länken kommer också finnas tillgänglig i Percap-appen.
 - Google Meet-möte fungerar bäst om du har ett Google-konto. Har du inget konto finns en tydlig beskrivning på hur du skaffar ett på följande länk. <https://support.google.com/mail/answer/56256?hl=sv3>
- Om du har tillgång till både dator och telefon så är det smidigast att köra videomötet på datorn, och använda Percap-appen i telefonen för att följa dagordningen och rösta. Då behöver du inte växla mellan appar.

Detta behöver du göra PÅ stämman:

- Slå av mikrofonen i videokonferensverktyget eftersom bakgrundsbrus- och ljud från flera håll avsevärt försämrar kvaliteten på mötet
- När du har en fråga eller vill framföra något – slå på mikrofonen eller skriv i chatten.
- I appen kommer du att kunna följa dagordningen och kommer att få möjlighet att rösta när det är dags för stämman att fatta något beslut.

Om du vill att någon annan ska kunna logga in i ditt ställe så behöver du lämna en fullmakt.

Medlemmar som saknar svenskt personnummer behöver också lämna fullmakt, eftersom det behövs ett personnummer för att kunna logga in med BankID.

Fullmakt (se §21 i stadgarna) behöver vara daterad och undertecknad och lämnas till styrelsen i föreningens brevlåda på Grisslevägen 2 senast den 2021-06-11.

Poströstning

Skriv ut, eller riv ut bifogat formulär för poströstning. Poströstningsformuläret ska undertecknas och lämnas i föreningens brevlåda på Grisslevägen 2 senast 2021-06-11.

Den som röstar genom poströstning (endast en röst per bostadsrätt) förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman.

Frågor eller funderingar? Kontakta oss genom att använda kontaktformulär på hemsidan eller e-posta till styrelse@brflundvaster2.se

Vänliga hälsningar,

Styrelsen

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter Valberedningens förslag; Ordinarie ledamot två år Tom Ahl (nyval) Ordinarie ledamot två år Marie Ingvarsson (nyval) Suppleant ett år Jacob Malmros (omval) Suppleant ett år Madeleine Kylberg (nyval)
15. Val av revisor Valberedningens förslag; Revisor Alexander Larsson PWC (omval ett år)
16. Val av valberedning Valberedningens förslag: Jan Simonsson (sammankallande) Oskar Handmark
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (proposition) samt av föreningsmedlem anmält ärende (motion) Inga ärenden har anmälts.
18. Avslutande

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lund Väster 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens elfte verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-07-01 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-18.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lunds Kommun

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 2019-11-18

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring, där även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars-Erik Dahlström	Ledamot, ordförande	2021
Jörgen Nessmar	Ledamot, vice ordförande	2022
Lars Wendt	Ledamot	2022
Ulrika Mundt-Petersen	Ledamot	2022
Maria Malmros	Ledamot	2021
Jennifer Adams	Suppleant	2021
Tom Ahl	Suppleant	2021
Jacob Malmros	Suppleant	2021

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 genomfört 11 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman. Ytterligare 4 protokollförda möten har hållits med deltagande från av styrelsen utsedda representanter i samfällighet och delägarförvaltning.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisor

PwC med Alexander Larsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedningen har efter föreningsstämma 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

Jan Simonsson	Sammanställande
Oskar Handmark	

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetservice
Trappstädning	Städexperten Fastighetservice
Utemiljö och garagestädning	Städexperten Fastighetservice
El	E.O.N./Bodens Energi
Bredband, tv och telefoni	Telia
Hissar	Kone
Aut. dörröppnare	Tormax
Försäkring, inkl. bl.a. kollektivt bostadsrättstillägg	If Skadeförsäkring

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 bostadshuset, 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 (2017–2021). Från och med år elva (2022) utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garaget tillhör, belastas föreningen med fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Lägenhetsfördelning enligt ursprunglig plan

Föreningen upplåter 68 lägenheter, samtliga med bostadsrätt.

15 st 2 rum och kök, 29 st 3 rum och kök, 23 st 4 rum och kök, 1 st 5 rum och kök

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Måsen 15, 16, 17, 20 och 21. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning lån

Omläggning av ett av föreningens tre lån genomfördes 2020-01-28, och samtidigt gjordes en extraamortering. Föreningens räntekostnader år 2020 minskade med ca 35 000 kr jämfört med år 2019 tack vare lägre ränta och lägre låneskuld.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 30 juni 2020 på Petersgården i Lund. 27 medlemmar närvarade, som representerade 19 lägenheter.

Spolning av avlopp

Under september 2020 utfördes underhållsspolning av samtliga avlopp i kök och badrum i föreningens samtliga 68 lägenheter.

Nytt elavtal

Under hösten 2020 genomfördes ny upphandling av elavtal. Det nya elavtalet innebar att elpriset till medlemmarna kunde sänkas till 0,95 kr/kWh (tidigare 1,19 kr/kWh) med start 1 januari 2021.

Elpriset baseras på den rörliga elkostnaden. Fasta avgifter såsom års-, abonnemangs- och effektavgifter betalas av föreningen och ingår i medlemmarnas årsavgift till föreningen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningens nuvarande underhållsplan uppdaterades 2019 och sträcker sig till 2049.

Samfälligheten Lund Väster, där föreningen ingår, har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig till 2037.

Avsättning till underhållsfonden görs med ett belopp som avser både föreningens eget underhåll och föreningens andel av underhållet i Samfälligheten Lund Väster.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Vatten och avlopp	2020	Underhållsspolning av samtliga avlopp i kök och badrum.
Belysning	2018	Ny trapphusbelysning med LED, dimmer och nödljus
Dörrar invändigt	2018	Ny dörrautomatik entrédörrar och garage-slussar
Luftbehandling	2018	OVK-besiktning
Garantibesiktning GB2	2017	Garantibesiktning, 5 års, och uppföljning av åtgärder
El	2016	Införande av gemensam el
Underhållsplan	2015	Framtagning av underhållsplan
Utemiljö	2013	Byggentreprenörs färdigställande och överlämnande av utemiljö.
Bostäder	2011	Nybyggda bostäder färdigställda

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Elbilsladdare	2021	Installation av 8 st elbilsladdare i garage.
Dörrautomatik	2021	Installation av automatiska dörröppnare på soprumsdörrar
Fasader	2021	Målning träpaneler balkonger
Luftbehandling	2024	OVK-besiktning, rensning ventilationskanaler, injustering av ventilation
Värmecentral	2026	Byte pumpar, samt styr- och reglerutrustning
Luftbehandling	2026	Renovering fläktaggregat
Lås och passerkontroll	2026	Byte porttelefoner och kodlås
Vatten och avlopp	2028	Underhållsspolning avloppsledningar

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

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

Föreningen hade 111 st (111 st) medlemmar vid årets slut. Vid årets slut var 68 st (68 st) bostadsrätter upplåtna. Under året har 7 st (5 st) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året beviljat 0 st (1 st) ansökan om andrahandsuthyrning av lägenhet. (Inom parentes avser föregående verksamhetsår.)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 2,5 % och pantsättningsavgiften 1,0 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2020 var 47 300 kr. År 2021 är prisbasbeloppet 47 600 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens största utgiftspost 2020 är räntekostnader på fastighetslån. I samband med omläggning av lån gör styrelsen breda upphandlingar, där flera banker tillfrågas. Arbetet har resulterat i låg medelränta för föreningens samlade fastighetslån.

Årets resultat 2020 är negativt – men om man räknar bort värdeminskning i form av avskrivningar ser man att det efter avsättning till fastighetsunderhåll enligt plan finns ett överskott i föreningen. Överskott som vi använder till extraamorteringar, skjuta fram avgiftshöjningar och genomföra nyinvesteringar.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2021 oförändrade 550 kr/kvm (medelvärde). Utöver årsavgift betalar medlemmarna avgift för varmvatten, el och TV/bredband via månadsavierna.

Flerårsöversikt

<i>tkr=tusentals kronor</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 006	4 494	4 163	4 125	4 183
Årets resultat, tkr	-94	272	-512	-307	-398
Totalt eget kapital, tkr	179 028	179 122	178 850	179 362	179 669
Balansomslutning, tkr	224 561	226 290	227 433	229 621	231 717
Soliditet (1)	79,7%	79,2%	78,6%	78,1%	77,5%
Bokfört värde byggnader och mark, tkr	222 034	223 972	225 910	227 848	229 786
Taxeringsvärde byggnader och mark, tkr	131 428	131 428	128 200	128 200	128 200
Taxeringsvärde byggnader, tkr	91 428	91 428	91 200	91 200	91 200
Bankskuld, tkr	44 800	46 350	47 750	49 500	51 411
Bankskuld kr/kvm bostadsyta	7 602	7 865	8 103	8 400	8 724
Belåningsgrad (2)	34%	35%	37%	39%	40%
Amortering under året, tkr	1 550	1 400	1 750	1 911	1 767
Likvida medel, tkr	2 435	2 161	1 392	1 656	1 775
Likviditet (3)	92%	96%	83%	68%	76%
Årsavgift, medelvärde kr/kvm bostadsyta	550	550	550	530	579
Kassaflöde, kr/kvm bostadsyta (4)	330	375	319	295	285
Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta	66	66	66	66	65

1) Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

2) Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

3) Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

4) Kassaflöde = årets resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 492 000	105 228 000	1 895 991	-2 765 701	272 067
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				272 067	-272 067
Årets avsättning enl. UH- plan			386 000	-386 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-98 945	98 945	
Årets resultat					-94 411
Belopp vid årets utgång	74 492 000	105 228 000	2 183 046	-2 780 689	-94 411

Förslag till resultatdisposition

Föreningen har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 493 634
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	98 945
Årets resultat	-94 411
Summa	-2 875 100

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-2 875 100
Summa	-2 875 100

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 005 872	4 494 416
Summa rörelseintäkter		4 005 872	4 494 416
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 570 505	-1 667 486
Övriga externa kostnader	4	-35 131	-30 802
Personalkostnader och arvoden	5	-141 040	-136 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 938 000	-1 938 000
Summa rörelsekostnader		-3 684 676	-3 773 068
Rörelseresultat		321 196	721 348
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 349	5 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-419 956	-455 163
Summa finansiella poster		-415 607	-449 282
Resultat efter finansiella poster		-94 411	272 066
Årets resultat		-94 411	272 067

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	222 034 370	223 972 370
Summa materiella anläggningstillgångar		222 034 370	223 972 370
Summa anläggningstillgångar		222 034 370	223 972 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 632	5 953
Övriga fordringar	9	1 133	25 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 129	124 515
Summa kortfristiga fordringar		91 894	156 316
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 434 587	2 160 870
Summa kassa och bank		2 434 587	2 160 870
Summa omsättningstillgångar		2 526 481	2 317 186
SUMMA TILLGÅNGAR		224 560 851	226 289 556

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 720 000	179 720 000
Fond för yttre underhåll		2 183 046	1 895 991
Summa bundet eget kapital		181 903 046	181 615 991
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 780 689	-2 765 701
Årets resultat		-94 411	272 067
Summa ansamlad förlust		-2 875 100	-2 493 634
Summa eget kapital		179 027 946	179 122 357
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	13 100 000	31 500 000
Summa långfristiga skulder		13 100 000	31 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	31 700 000	14 850 000
Leverantörsskulder		149 562	270 853
Skatteskulder		6 899	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	576 444	546 346
Summa kortfristiga skulder		32 432 905	15 667 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 560 851	226 289 556

Noter

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/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift som högst får vara 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 714 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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 21,4 % 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 239 754	3 239 754
Hysesintäkter, garage	391 411	413 900
Avgift, varmvatten	57 846	83 997
Avgift, el	126 153	185 193
Avgift, TV/Bredband/Tele	176 256	176 256
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	11 766	6 721
Ersättning försäkringsskador	2 209	0
Ersättning från JM AB	0	386 646
Övriga intäkter	477	1 949
	4 005 872	4 494 416

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	155 468	150 397
Periodiskt underhåll	98 945	0
El	380 467	440 864
Uppvärmning	191 509	226 459
Vatten & avlopp	130 068	135 900
Avfallshantering	64 969	65 621
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	500	6 300
Del i samfällighetsförening (GA:4-7, GA:9)	36 151	23 736
Besiktningsskostnader	994	4 394
Fastighetsförsäkring	58 294	46 863
TV/Bredband/Tele	177 568	178 187
Fastighetsskötsel och städning	107 764	126 779
Fastighetsskatt / avgift	82 832	81 064
Fastighetsskatt - rättning tidigare år	-83 160	0
Förvaltning	93 695	89 216
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	11 822	6 740
Driftsuppföljning	26 640	20 175
Underhållsplan	0	5 000
Övriga kostnader	35 979	59 791
	1 570 505	1 667 486
Specificering av löpande underhåll		
Material	4 288	6 055
Bostäder	7 494	4 998

Installationer	92 096	55 892
Gemensamma utrymmen	2 987	0
Fastighet utvändigt	7 909	1 257
Markytor	36 458	76 139
Garage och p-plats	4 236	6 056
	155 468	150 397

Specificering av periodiskt underhåll

Underhållsspolning	58 450	0
Byte av rökdetektorer	31 090	0
Bygglov för inglasning av balkonger	9 405	0
	98 945	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	21 500	18 500
Övriga kostnader	13 631	12 302
	35 131	30 802

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	115 375	109 960
Sociala avgifter	25 665	26 820
	141 040	136 780

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	4 226	5 881
Övriga ränteintäkter	123	0
	4 349	5 881

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	419 956	455 115
Övriga räntekostnader	0	48
	419 956	455 163

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 19 i Lunds kommun.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Ingående avskrivningar	-12 027 630	-10 089 630
Årets avskrivningar	-1 938 000	-1 938 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 965 630	-12 027 630
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	222 034 370	223 972 370
Taxeringsvärden byggnader	91 428 000	91 428 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	131 428 000	131 428 000

Värdeår 2011.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 133	110
Skattefordringar	0	25 738
	1 133	25 848

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
TV/Bredband/Tele	29 677	29 677
Försäkring	16 744	13 850
Varmvatten	26 706	19 442
El	11 055	44 727
Övrigt	947	16 819
	85 129	124 515

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 869 283	1 199 793
SBAB, placeringskonto	274	273
Collector bank, sparkonto	565 030	960 804
	2 434 587	2 160 870

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,93%	2021-01-28	15 250 000	950 000
SEB	0,77%	2023-01-28	13 300 000	200 000
Stadshypotek AB	0,85%	2021-01-30	16 250 000	900 000
			44 800 000	2 050 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningen lån är 13 100 000 (31 500 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 31 700 000 (14 850 000) kronor.

Under året har 1 550 000 kronor amorterats.

SEB-lån med slutbetalningsdag 2021-01-28 har omsatts till ny ränta 0,33% med slutbetalningsdag 2022-01-28. I samband med konverteringen gjordes en extra amortering med 750 000 kronor.

Lån från Stadshypotek med slutbetalningsdag 2021-01-30 har fått ny långgivare från SEB. I samband med konverteringen gjordes en extra amortering med 700 000 kronor. Lånet löper med fast ränta till 2024-01-28. Räntesatsen är 0,41%.

Om fem år räknas skulden till kreditgivare uppgå till 40,0 mkr.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	354 854	371 428
Revisionskostnad	20 500	19 000
Styrelsearvode	61 200	66 650
Sociala avgifter	13 206	15 809
Räntekostnad	93 372	73 459
VASYD	33 312	0
	576 444	546 346

Brf Lund Väster 2

Lund 2021- -

Lars-Erik Dahlström
Ordförande

Jörgen Nessmar
Ledamot

Lars Wendt
Ledamot

Ulrika Mundt-Petersen
Ledamot

Maria Malmros
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-04 09:13:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Hartwig Alexander Larsson

Datum

Alexander Larsson
Manager

Leveranskanal: E-post

BRF LUND VÄSTER 2 769621-0322 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-30 11:36:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Erik Dahlström

Datum

Lars-Erik Dahlström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-30 09:47:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jörgen Nessmar

Datum

Jörgen Nessmar

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-30 12:53:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS WENDT

Datum

Lars Wendt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-03 16:30:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Helena Ulrika Mundt-Petersen

Datum

Ulrika Mundt-Petersen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-30 10:58:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA MALMROS

Datum

Maria Malmros

Leveranskanal: E-post

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 2020.

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 2020 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. Risken 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 eventuella 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 2020 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 *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 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 föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-05-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Hartwig Alexander
Larsson

Alexander Larsson
Manager

2021-05-04 09:14:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Poströstningsformulär

Ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2

Måndagen den 21 juni 2021 kl. 18:00

Lägenhetsnummer _____ avger härmed sin röst.

Medlems underskrift

Namnförtydligande

Dagordning

Ärende	Kryssa i Ja eller Nej. Inget kryss innebär att du avstår från att rösta.	
1. Öppnande <i>Inget beslut fattas av stämman.</i>		
2. Val av stämмоordförande Beslutar stämman att välja Jörgen Nessmar till stämмоordförande?	Ja	Nej
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare <i>Stämmans ordförande anmäler protokollförare.</i> <i>Inget beslut fattas av stämman.</i>		
4. Godkännande av dagordningen Beslutar stämman att godkänna dagordningen enligt kallelsen?	Ja	Nej
5. Val av två justerare tillika rösträknare <i>Ingen poströstning. Beslutas och utses på stämman.</i>		

<p>6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst Beslutar stämman att kallelse skett i enlighet med föreningens stadgar?</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1141 188 1265 224">Ja</td> <td data-bbox="1265 188 1382 224">Nej</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1141 224 1265 300"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1265 224 1382 300"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>7. Fastställande av röstlängd Beslutar stämman att fastställa närvaroförteckningen som röstlängd, inklusive poströster och fullmakter?</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1141 331 1265 367">Ja</td> <td data-bbox="1265 331 1382 367">Nej</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1141 367 1265 443"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1265 367 1382 443"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>8. Föredragning av styrelsens årsredovisning <i>Inget beslut fattas av stämman.</i></p>					
<p>9. Föredragning av revisionsberättelsen <i>Inget beslut fattas av stämman.</i></p>					
<p>10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning Beslutar stämman att fastställa resultat- och balansräkningen i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen för räkenskapsåret 2020?</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1141 676 1265 712">Ja</td> <td data-bbox="1265 676 1382 712">Nej</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1141 712 1265 788"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1265 712 1382 788"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>11. Beslut om resultatdisposition Beslutar stämman i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition i årsredovisningen?</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1141 819 1265 855">Ja</td> <td data-bbox="1265 819 1382 855">Nej</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1141 855 1265 931"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1265 855 1382 931"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen Beslutar stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020?</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1141 949 1265 985">Ja</td> <td data-bbox="1265 949 1382 985">Nej</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1141 985 1265 1061"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1265 985 1382 1061"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>13. Beslut om arvoden åt styrelsen för nästkommande verksamhetsår Förslag att styrelsens arvoden enligt beslut vid föreningsstämman 2020 fortsätter att gälla på 2,5 prisbasbelopp för styrelsen att fördela. Beslutar stämman att fastställa detta arvode?</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1141 1093 1265 1128">Ja</td> <td data-bbox="1265 1093 1382 1128">Nej</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1141 1128 1265 1205"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1265 1128 1382 1205"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>14. Val av styrelseledamöter och suppleanter Valberedningens förslag; Ordinarie ledamot två år Tom Ahl (nyval) Ordinarie ledamot två år Marie Ingvarsson (nyval) Suppleant ett år Jacob Malmros (omval) Suppleant ett år Madeleine Kylberg (nyval) Beslutar stämman att välja ledamöter och suppleanter enligt valberedningens förslag? Om nej, fyll i andra förslag: Ledamöter: _____ _____ Suppleanter: _____ _____</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1141 1312 1265 1348">Ja</td> <td data-bbox="1265 1312 1382 1348">Nej</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1141 1348 1265 1424"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1265 1348 1382 1424"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

<p>15. Val av revisor Valberedningen förslag; Revisor Alexander Larsson PWC (omval ett år)</p> <p>Beslutar stämman att välja Alexander Larsson som revisor?</p> <p>Om nej, fyll i andra förslag:</p> <p>Revisor: _____</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1139 188 1267 255">Ja</th> <th data-bbox="1267 188 1402 255">Nej</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1139 255 1267 333"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1267 255 1402 333"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>16. Val av valberedning Valberedningens förslag: Jan Simonsson (sammankallande) Oskar Handmark</p> <p>Beslutar stämman att välja dessa personer till valberedningen?</p> <p>Om nej, fyll i andra förslag:</p> <p>Valberedning: _____</p> <p>_____</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1139 546 1267 584">Ja</th> <th data-bbox="1267 546 1402 584">Nej</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1139 584 1267 658"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1267 584 1402 658"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	Ja	Nej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nej				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<p>17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (proposition) samt av föreningsmedlem anmält ärende (motion) <i>Inga ärenden har anmälts.</i></p>					
<p>18. Avslutande <i>Inget beslut fattas av stämman.</i></p>					

