

# Årsredovisning 2021

BRF LUND VÄSTER 2

769621-0322



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUND VÄSTER 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 10 |
| Balansräkning          | 11 |
| Noter                  | 13 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### FÖRENINGEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Måsen 19 i Lund på adressen Grisslevägen 2, 4 och 6, 227 32 Lund.

### FÖRSÄKRING

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar, där även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår.

### FÖRENINGENS STYRELSE

| Namn                  | Funktion                 | Vald t.o.m. stämma |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| Ulrika Mundt-Petersen | Ledamot, ordförande      | 2022               |
| Jörgen Nessmar        | Ledamot, vice ordförande | 2022               |
| Lars Wendt            | Ledamot                  | 2022               |
| Tom Ahl               | Ledamot                  | 2023               |
| Marie Ingvarsson      | Ledamot                  | 2023               |
| Jacob Malmros         | Suppleant                | 2022               |
| Madeleine Kylberg     | Suppleant                | 2022               |

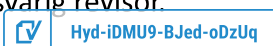
Ledamöter och suppleanter väljs för högst två års mandattid. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Ledamöter och suppleanter kan väljas om.

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

### REVISOR

PwC med Alexander Larsson som huvudansvarig revisor.



## VALBEREDNINGEN

Jan Simonsson - Sammankallande  
Oskar Handmark

## STYRELSEMÖTEN OCH SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 12 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman. Ytterligare 5 protokollförda möten har hållits med deltagande från av styrelsen utsedda representanter i samfällighet och delägarförvaltning.

## FÖRVALTNING

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

### Leverantör

Nabo/BoNea Förvaltning  
Städexperten Fastighetsservice  
Städexperten Fastighetsservice  
Städexperten Fastighetsservice  
E.O.N./Bodens Energi  
Telia  
Kone  
Tormax  
Länsförsäkringar

### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Trappstädning  
Utemiljö och garagestädning  
El  
Bredband, tv och telefoni  
Hissar  
Aut. dörröppnare  
Försäkring

## 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 m<sup>2</sup>.

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus i fyra till sex våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, total boyta ca 5 893 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser i garage under mark i direkt anslutning till bostadshusen, total lokalyta ca 2 247 m<sup>2</sup>.

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. Föreningen upplåter 68 lägenheter, samtliga med bostadsrätt.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

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, 21 och 23. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garageparkering, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång- och cykelvägar, återvinningsstationer, 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 två av föreningens tre lån genomfördes 2021-01-28, och samtidigt gjordes en extraamortering. Föreningens räntekostnader år 2021 minskade med ca 200 000 kr jämfört med år 2020 tack vare lägre ränta och lägre låneskuld.

### **FÖRENINGSSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 21 juni 2021 som digital stämma. 23 medlemmar närvarade, som representerade 22 lägenheter.

### **ELAVTAL**

Under hösten 2020 genomfördes upphandling av elavtal. Elavtalet innebär att elpriset till medlemmarna är 0,95 kr/kWh (tidigare 1,19 kr/kWh) med start 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2022. Elpriset baseras på den rörliga elkostnaden. Fasta avgifter såsom års-, abonnemangs- och effektagifter betalas av föreningen och ingår i medlemmarnas årsavgift till föreningen.

### **UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN**

Föreningens nuvarande underhållsplan uppdaterades 2019 och sträcker sig till 2049. Ny uppdatering beräknas ske 2022.

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.

## FÖLJANDE VÄSENTLIGA HÄNDELSER HAR UTFÖRTS:

| Utfört år | Åtgärd                | Kommentar                                               |
|-----------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| 2021      | Elbilsladdare         | Installation av 8 st elbilsladdare i garage.            |
| 2021      | Dörrautomatik         | Installation av aut. dörröppnare på soprumsdörrar.      |
| 2021      | Fasader               | Målning av träpaneler balkonger.                        |
| 2020      | Vatten och avlopp     | Underhållsspolning av samtliga avlopp i kök och badrum. |
| 2018      | Belysning             | Ny trapphusbelysning med LED, dimmer och nödljus.       |
| 2018      | Dörrar invändigt      | Ny dörrautomatik entrédörrar och garageslussar.         |
| 2018      | Luftbehandling        | OVK-besiktning.                                         |
| 2017      | Garantibesiktning GB2 | Garantibesiktning, 5 års, och uppföljning av åtgärder.  |
| 2016      | El                    | Införande av gemensam el.                               |
| 2015      | Underhållsplan        | Framtagning av underhållsplan.                          |
| 2013      | Utemiljö              | Färdigställande och överlämnande av utemiljö.           |
| 2011      | Bostäder              | 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.

| Planerat år | Åtgärd                 | Kommentar                                                  |
|-------------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| 2024        | Luftbehandling         | OVK-besiktning, rensning ventilationskanaler, injustering. |
| 2026        | Värmecentral           | Byte pumpar, samt styr- och reglerutrustning               |
| 2026        | Luftbehandling         | Renovering fläktaggregat                                   |
| 2026        | Lås och passerkontroll | Byte porttelefoner och kodlås                              |

## 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 2021 var 47 600 kr. År 2022 är prisbasbeloppet 48 300 kr.

## FÖRENINGENS EKONOMI

En av föreningens största utgiftsposter 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 2021 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 föreningen använder till extraamorteringar, skjuta fram avgiftshöjningar och genomföra nyinvesteringar.

## ÅRSAVGIFTER

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2022 oförändrade 550 kr/kvm (medelvärde). Utöver årsavgift betalar medlemmarna avgift för varmvatten, el och TV/bredband via månadsavierna.

## MEDLEMSINFORMATION

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 5 st (7 st) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året beviljat 0 st (0 st) ansökan om andrahandsuthyrning av lägenhet. (Inom parentes avser föregående verksamhetsår.)

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 4 081 021   | 4 005 872   | 4 494 416   | 4 162 702   |
| Resultat efter fin. poster            | -268 618    | -94 411     | 272 067     | -512 101    |
| Soliditet, %                          | 80          | 80          | 79          | 79          |
| Yttre fond                            | 2 183 046   | 2 183 046   | 1 895 991   | 1 509 991   |
| Taxeringsvärde                        | 131 428 000 | 131 428 000 | 131 428 000 | 128 200 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 5 893       | 5 893       | 5 893       | 5 893       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 550         | 550         | 550         | 550         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 7 254       | 7 602       | 7 865       | 7 933       |
| Belåningsgrad, %                      | 19,41       | 20,18       | 21,00       | 21,00       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2020-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 74 492 000         | -                             | -                        | 74 492 000         |
| Upplåtelseavgifter    | 105 228 000        | -                             | -                        | 105 228 000        |
| Fond, yttre underhåll | 2 183 046          | -                             | -                        | 2 183 046          |
| Balanserat resultat   | -2 780 689         | -94 411                       | -                        | -2 875 100         |
| Årets resultat        | -94 411            | 94 411                        | -268 618                 | -268 618           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>179 027 946</b> | <b>0</b>                      | <b>-268 618</b>          | <b>178 759 328</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 875 100        |
| Årets resultat      | -268 618          |
| Totalt              | <b>-3 143 718</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 386 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -384 244          |
| Balanseras i ny räkning              | -3 145 474        |
|                                      | <b>-3 143 718</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 4 081 017                  | 4 005 871                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 081 017</b>           | <b>4 005 871</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 806 130                 | -1 419 232                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -247 149                   | -186 404                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -155 895                   | -141 040                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 948 292                 | -1 938 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 157 467</b>          | <b>-3 684 676</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-76 450</b>             | <b>321 196</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 2 904                      | 4 349                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -195 072                   | -419 956                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-192 168</b>            | <b>-415 607</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-268 618</b>            | <b>-94 411</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-268 618</b>            | <b>-94 411</b>             |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10  | 220 194 578        | 222 034 370        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>220 194 578</b> | <b>222 034 370</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>220 194 578</b> | <b>222 034 370</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 58 121             | 5 632              |
| Övriga fordringar                             | 11  | 2 149              | 1 133              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 124 602            | 85 129             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>184 872</b>     | <b>91 894</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 844 778          | 2 434 587          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 844 778</b>   | <b>2 434 587</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 029 650</b>   | <b>2 526 481</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>222 224 228</b> | <b>224 560 851</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 179 720 000        | 179 720 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 183 046          | 2 183 046          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>181 903 046</b> | <b>181 903 046</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 875 100         | -2 780 689         |
| Årets resultat                               |     | -268 618           | -94 411            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 143 718</b>  | <b>-2 875 100</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>178 759 328</b> | <b>179 027 946</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 28 050 000         | 13 100 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>28 050 000</b>  | <b>13 100 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 14 700 000         | 31 700 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 147 466            | 149 562            |
| Skatteskulder                                |     | 5 859              | 6 899              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 561 575            | 576 444            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>15 414 900</b>  | <b>32 432 905</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>222 224 228</b> | <b>224 560 851</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lund Väster 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |           |
|---------|-----------|
| Byggnad | 1,02-10 % |
|---------|-----------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2011 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 730 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER  | 2021             | 2020             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El laddstolpar, moms    | 2 943            | 0                |
| El, moms                | 173 479          | 126 153          |
| Försäkringsersättning   | 0                | 2 209            |
| Hysesintäkt kabel-tv    | 176 256          | 176 256          |
| Hysesintäkter garage    | 400 250          | 391 411          |
| Pantförskrivningsavgift | 3 329            | 4 714            |
| Påminnelseavgift        | 240              | 480              |
| Varmvatten, moms        | 78 615           | 57 846           |
| Årsavgifter, bostäder   | 3 241 173        | 3 239 754        |
| Överlåtelseavgift       | 4 736            | 7 052            |
| Övriga intäkter         | -4               | -4               |
| <b>Summa</b>            | <b>4 081 017</b> | <b>4 005 871</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL              | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service                | 994            | 994            |
| Brandskydd                            | 13 215         | 7 964          |
| Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning | 98 602         | 68 550         |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar       | 15 093         | 0              |
| Mattservice                           | 2 033          | 0              |
| Snöskottning                          | 19 408         | 500            |
| Städning                              | 39 112         | 44 621         |
| Trädgårdsarbete                       | 24 266         | 0              |
| <b>Summa</b>                          | <b>212 723</b> | <b>122 629</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021           | 2020           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Planerat underhåll  | 384 244        | 89 540         |
| Reparationer        | 115 907        | 164 873        |
| <b>Summa</b>        | <b>500 151</b> | <b>254 413</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021           | 2020           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 333 162        | 380 467        |
| Sophämtning                 | 70 495         | 68 461         |
| Uppvärmning                 | 251 539        | 191 509        |
| Vatten                      | 97 728         | 130 068        |
| <b>Summa</b>                | <b>752 924</b> | <b>770 505</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER    | 2021           | 2020           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband/Kabeltv                 | 178 437        | 177 568        |
| Fastighetsförsäkringar           | 68 520         | 58 294         |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 83 886         | -328           |
| Samfällighet                     | 9 489          | 36 151         |
| <b>Summa</b>                     | <b>340 332</b> | <b>271 685</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021           | 2020           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Bankkostnader                   | 3 443          | 3 722          |
| Ekonomisk förvaltning           | 94 496         | 93 695         |
| Förbrukningsinventarier         | 28 565         | 8 522          |
| Förbrukningsmaterial            | 367            | 1 266          |
| Juridiska kostnader             | 12 751         | 0              |
| Konsultkostnader                | 2 670          | 0              |
| Kontorsmaterial                 | 129            | 0              |
| Mättningskostnader              | 35 992         | 26 640         |
| Postbefordran                   | 360            | 2 723          |
| Reklam och annonsering          | 6 791          | 6 645          |
| Revisionsarvoden                | 19 500         | 21 500         |
| Styr.möte/stämman/städdag       | 23 097         | 1 968          |
| Trivselåtgärder                 | 1 481          | 1 838          |
| Trycksaker                      | 297            | 2 863          |
| Övriga externa kostnader        | 700            | 1 400          |
| Övriga externa tjänster         | 12 294         | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader    | 4 216          | 13 622         |
| <b>Summa</b>                    | <b>247 149</b> | <b>186 404</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021           | 2020           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter         | 32 395         | 25 665         |
| Styrelsearvoden          | 119 000        | 115 375        |
| Övriga arvoden           | 4 500          | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>155 895</b> | <b>141 040</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 195 072        | 419 956        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>195 072</b> | <b>419 956</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                                    | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 236 000 000        | 236 000 000        |
| Årets inköp                                                 | 108 500            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <b>236 108 500</b> | <b>236 000 000</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -13 965 630        | -12 027 630        |
| Årets avskrivning                                           | -1 948 292         | -1 938 000         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-15 913 922</b> | <b>-13 965 630</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <b>220 194 578</b> | <b>222 034 370</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>                  | <i>45 700 000</i>  | <i>45 700 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 91 428 000         | 91 428 000         |
| Taxeringsvärde mark                                         | 40 000 000         | 40 000 000         |
| <b>Summa</b>                                                | <b>131 428 000</b> | <b>131 428 000</b> |
| <b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
| Skattekonto                                                 | 1 133              | 1 133              |
| Övriga fordringar                                           | 1 016              | 0                  |
| <b>Summa</b>                                                | <b>2 149</b>       | <b>1 133</b>       |
| <b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
| Försäkringspremier                                          | 18 289             | 0                  |
| Förvaltning                                                 | 23 952             | 0                  |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 82 361             | 85 129             |
| <b>Summa</b>                                                | <b>124 602</b>     | <b>85 129</b>      |

| NOT 13, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2021-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                    | 2023-01-28          | 0,77 %                  | 13 100 000          | 13 300 000          |
| SEB                                    | 2022-01-28          | 0,33 %                  | 14 300 000          | 15 250 000          |
| SEB/Stadshypotek AB                    | 2024-01-28          | 0,41 %                  | 15 350 000          | 16 250 000          |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>42 750 000</b>   | <b>44 800 000</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 14 700 000          | 31 700 000          |

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 20 000         | 20 500         |
| El                                                   | 41 696         | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 318 324        | 354 854        |
| Löner                                                | 55 100         | 61 200         |
| Sociala avgifter                                     | 17 312         | 13 206         |
| Uppvärmning                                          | 41 614         | 0              |
| Utgiftsräntor                                        | 39 995         | 93 372         |
| Vatten                                               | 21 770         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 5 764          | 33 312         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>561 575</b> | <b>576 444</b> |

| NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 56 280 000        | 56 280 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>56 280 000</b> | <b>56 280 000</b> |

# Underskrifter

Lund

Digitalt signerad av

Ulrika Mundt-Petersen  
Ordförande

Marie Ingvarsson  
Ledamot

Jörgen Nessmar  
Ledamot

Tom Ahl  
Ledamot

Lars Wendt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

PricewaterhouseCoopers AB  
Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2022 10:33

SENT BY OWNER:

Reza Al-Saoodi • 06.05.2022 11:31

DOCUMENT ID:

BJed-oDzUq

ENVELOPE ID:

Hyd-iDMU9-BJed-oDzUq

DOCUMENT NAME:

Brf lund väster 2 ÅR 2021.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                     | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. Jörgen Nessmar<br>jorgen@nessmar.se                                        | Signed<br>Authenticated | 06.05.2022 11:34<br>06.05.2022 11:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 28/08/1958)<br>IP: 78.71.242.33    |
| 2. Tom Christer Ahl<br>tmahls@gmail.com                                       | Signed<br>Authenticated | 06.05.2022 12:09<br>06.05.2022 11:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 13/12/1942)<br>IP: 81.231.85.122   |
| 3. LARS WENDT<br>larswendt@telia.com                                          | Signed<br>Authenticated | 06.05.2022 12:10<br>06.05.2022 12:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 15/08/1950)<br>IP: 81.232.48.7     |
| 4. Ingrid Helena Ulrika Mundt-Peterse<br>n<br>ulrika.mundt-petersen@med.lu.se | Signed<br>Authenticated | 06.05.2022 13:16<br>06.05.2022 12:53 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 20/12/1967)<br>IP: 130.235.143.138 |
| 5. MARIE INGVARSSON<br>lindgardenstraby@telia.com                             | Signed<br>Authenticated | 06.05.2022 15:02<br>06.05.2022 15:00 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 15/11/1954)<br>IP: 81.232.50.241   |
| 6. Nils Hartwig Alexander Larsson<br>alexander.larsson@pwc.com                | Signed<br>Authenticated | 09.05.2022 10:33<br>09.05.2022 10:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 04/12/1985)<br>IP: 84.17.219.58    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed