

Årsredovisning 2022

BRF LUND VÄSTER 2

769621-0322



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUND VÄSTER 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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	2023
Jacob Malmros	Ledamot, vice ordförande	2024
Lars Wendt	Ledamot	2024
Tom Ahl	Ledamot	2023
Marie Ingvarsson	Ledamot	2023
Hanna Guné	Suppleant	2023
Madeleine Kylberg	Suppleant	2023

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

KPMG med Andréa Åkesson som huvudansvarig revisor.

VALBEREDNINGEN

Johan Svensson - Sammanställande
Maria Malmros

STYRELSEMÖTEN OCH SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 11 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman. Ytterligare 4 protokollförda möten har hållits med deltagande av från 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 t o m 2022-10-31,
Vattenfall från 2022-11-01
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 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 bostadshusen, 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. 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 ett av föreningens tre lån genomfördes 2022-01-28, och samtidigt gjordes en extraamortering. Under 2023 kommer räntekostnaden att öka.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 31 maj 2022 i Västerkyrkans församlingslokal, Lund. 32 medlemmar närvarade, som representerade 27 lägenheter.

ELAVTAL

Under hösten 2022 genomfördes upphandling av elavtal. Elavtalet innebär att elpriset till medlemmarna är rörligt (tidigare 0,95 kr/kWh) med start 1 november 2022 och löper tills vidare. Elpriset baseras på den rörliga elkostnaden. Det nya rörliga elpriset beräknas som ett snitt på varje kvartals månadspris.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPÅN

Föreningens underhållsplan har flyttats till verktyget Planima (planima.se). Planen sträcker sig till år 2066

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
	Akkumulatortank 2022	Varmvattentank bytt
	Cirkulationspump 2023	Cirkulationspump bytt
	Skyddsstolpar 2022	Stolpar uppförts vid resp hus som skydd av mur
	Underhållsplan 2022	Ny underhållsplan framtagen (Planima)
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
2023	Luftbehandling	OVK-besiktning, rensning ventilationskanaler, injustering.
2024	Fasadtvätt	Husfasaderna ska tvättas
2026	Värmecentral	Byte pumpar, samt styr- och reglerutrustning. Delvis gjort 2022-2023
2026	Luftbehandling	Renovering fläktaggregat
2026	Lås och passerkontroll	Byte porttelefoner och kodlås

Under 2023 kommer en solcellsanläggning att installeras på alla 3 byggnaderna.

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. År 2022 var prisbasbeloppet 48 300 kr. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 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 2022 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, hålla avgiftshöjningar nere och genomföra nyinvesteringar.

ÅRSavgifter

Årsavgifterna för 2022 hölls oförändrade 550 kr/kvm/år (medelvärde) jämfört med år 2021. Styrelsen beslöt att från 2023 höja årsavgifterna med 2 % till 561 kr/kvm/år (medelvärde). Utöver årsavgift betalar medlemmarna avgift för varmvatten, el och TV/bredband via månadsavierna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 017 913	4 081 021	4 005 872	4 494 416
Resultat efter fin. poster	-328 350	-268 618	-94 411	272 067
Soliditet, %	81	80	80	79
Yttre fond	2 184 802	2 183 046	2 183 046	1 895 991
Taxeringsvärde	191 875 000	131 428 000	131 428 000	131 428 000
Bostadsyta, kvm	5 893	5 893	5 893	5 893
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	550	550	550	550
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 940	7 254	7 602	7 865
Genomsnittlig skuldränta, %	0,64	0,45	0,92	-
Belåningsgrad, %	18,74	19,41	20,18	21,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	74 492 000	-	-	74 492 000
Upplåtelseavgifter	105 228 000	-	-	105 228 000
Fond, yttre underhåll	2 183 046	-	1 756	2 184 802
Balanserat resultat	-2 875 100	-268 618	-1 756	-3 145 474
Årets resultat	-268 618	268 618	-328 350	-328 350
Eget kapital	178 759 328	0	-328 350	178 430 978

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 145 474
Årets resultat	-328 350
Totalt	-3 473 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 497 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-103 000
Balanseras i ny räkning	-4 867 824
	-3 473 824

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 017 913	4 078 078
Rörelseintäkter		8 512	2 939
Summa rörelseintäkter		4 026 425	4 081 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 819 620	-1 806 130
Övriga externa kostnader	8	-181 918	-247 149
Personalkostnader	9	-135 925	-155 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 951 908	-1 948 292
Summa rörelsekostnader		-4 089 372	-4 157 467
RÖRELSERESULTAT		-62 946	-76 450
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 097	2 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-268 500	-195 072
Summa finansiella poster		-265 404	-192 168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 350	-268 618
ÅRETS RESULTAT		-328 350	-268 618

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	218 242 670	220 194 578
Summa materiella anläggningstillgångar		218 242 670	220 194 578
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 218 242 670	 220 194 578
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 772	58 121
Övriga fordringar	12	0	2 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	116 913	124 602
Summa kortfristiga fordringar		129 685	184 872
 Kassa och bank			
Kassa och bank		1 788 390	1 844 778
Summa kassa och bank		1 788 390	1 844 778
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 918 075	 2 029 650
 SUMMA TILLGÅNGAR		 220 160 745	 222 224 228

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 720 000	179 720 000
Fond för yttre underhåll		2 184 802	2 183 046
Summa bundet eget kapital		181 904 802	181 903 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 145 474	-2 875 100
Årets resultat		-328 350	-268 618
Summa fritt eget kapital		-3 473 824	-3 143 718
SUMMA EGET KAPITAL		178 430 978	178 759 328
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 600 000	28 050 000
Summa långfristiga skulder		27 600 000	28 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 300 000	14 700 000
Leverantörsskulder		160 170	147 466
Skatteskulder		60 255	5 859
Övriga kortfristiga skulder		28 229	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	581 112	561 575
Summa kortfristiga skulder		14 129 766	15 414 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 160 745	222 224 228

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	2 821	0
El laddstolpar, moms	4 186	2 943
El, moms	118 381	173 479
Hysesintäkt kabel-tv	176 256	176 256
Hysesintäkter, p-platser	426 157	400 250
Pantförskrivningsavgift	0	3 329
Påminnelseavgift	0	240
Varmvatten, moms	54 466	78 615
Årsavgifter, bostäder	3 239 832	3 241 173
Överlåtelseavgift	0	4 736
Övriga intäkter	4 327	-4
Summa	4 026 425	4 081 017

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	29 878	994
Brandskydd	0	13 215
Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning	153 519	98 602
Larm och bevakning	510	0
Mattservice	12 276	2 033
Snöskottning	19 330	19 408
Städning	41 976	39 112
Trädgårdsarbete	7 934	24 266
Övrigt	15 920	15 093
Summa	281 342	212 723

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	7 863	0
Bostäder VVS	2 625	0
Dörrar och lås/porttele	7 180	31 659
El	34 743	340
Garage och p-platser	0	8 834
Gård/markytor	24 334	12 622
Hissar	16 427	25 764
Reparationer	29 524	5 426
Soprum/miljöanläggning	0	4 934
VA	46 389	0
Ventilation	0	2 562
Värme	0	3 138
Övriga gemensamma utrymmen	0	20 629
Summa	169 085	115 907

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Balkonger	0	29 825
Dörrar och lås/porttele	0	77 419
Fasader	0	220 500
Övriga gemensamma utrymmen	103 000	56 500
Summa	103 000	384 244

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	470 826	333 162
Sophämtning	66 483	70 495
Uppvärmning	209 579	251 539
Vatten	117 328	97 728
Summa	864 216	752 924

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	178 889	178 437
Fastighetsförsäkringar	74 254	68 520
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	142 042	83 886
Samfällighet	6 792	9 489
Summa	401 977	340 332

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	4 104	3 443
Ekonomisk förvaltning	98 189	94 496
Förbrukningsinventarier	0	28 565
Förbrukningsmaterial	599	367
Juridiska kostnader	0	12 751
Konsultkostnader	0	2 670
Kontorsmaterial och trycksaker	1 756	426
Mätningkostnader	24 966	35 992
Reklam och annonsering	3 432	6 791
Revisionsarvoden	23 250	19 500
Styr.möte/stämman/städdag	4 995	23 097
Trivselåtgärder	12 577	1 481
Övriga externa kostnader	969	700
Övriga externa tjänster	6 509	12 294
Övriga förvaltningskostnader	573	4 576
Summa	181 918	247 149

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	19 225	32 395
Styrelsearvoden	114 000	119 000
Övriga arvoden	2 700	4 500
Summa	135 925	155 895

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	268 011	195 072
Övriga räntekostnader	489	0
Summa	268 500	195 072

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	236 108 500	236 000 000
Årets inköp	0	108 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 108 500	236 108 500

Ingående ackumulerad avskrivning	-15 913 922	-13 965 630
Årets avskrivning	-1 951 908	-1 948 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 865 830	-15 913 922

Utgående restvärde enligt plan	218 242 670	220 194 578
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 700 000</i>	<i>45 700 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	131 875 000	91 428 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	40 000 000
Summa	191 875 000	131 428 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	0	1 133
Övriga fordringar	0	1 016
Summa	0	2 149

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Försäkringspremier	19 388	18 289
Förvaltning	0	23 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 525	82 361
Summa	116 913	124 602

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-01-28	0,77 %	12 900 000	13 100 000
SEB	2025-01-28	0,85 %	12 900 000	14 300 000
SEB	2024-01-28	0,41 %	15 100 000	15 350 000
Summa			40 900 000	42 750 000

Varav kortfristig del 13 300 000

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
El	136 918	41 696
Förutbetalda avgifter/hyror	325 272	318 324
Löner	0	55 100
Sociala avgifter	0	17 312
Uppvärmning	35 255	41 614
Utgiftsräntor	34 181	39 995
Vatten	19 976	21 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 510	5 764
Summa	581 112	561 575

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	56 280 000	56 280 000
Summa	56 280 000	56 280 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ulrika Mundt-Petersen
Ordförande

Jacob Malmros
Vice ordförande

Marie Ingvarsson
Ledamot

Tom Ahl
Ledamot

Lars Wendt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2023 20:43

SENT BY OWNER:

Amanda Anongdeth · 28.04.2023 09:43

DOCUMENT ID:

HygJztltn

ENVELOPE ID:

HJyftetmh-HygJztltn

DOCUMENT NAME:

Brf Lund Väster 2, 769621-0322 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tom Christer Ahl tmahls@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 10:04 28.04.2023 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/12/13) IP: 81.231.85.122
2. JACOB MALMROS jacobmalmros2@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 10:38 28.04.2023 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/15) IP: 5.44.207.230
3. MARIE INGVARSSON lindgardenstraby@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2023 11:10 28.04.2023 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/15) IP: 31.3.152.61
4. Ingrid Helena Ulrika Mundt-Peterse n ulrika.mundt-petersen@med.lu.se	Signed Authenticated	28.04.2023 21:26 28.04.2023 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/20) IP: 86.122.59.191
5. LARS WENDT larswendt@telia.com	Signed Authenticated	29.04.2023 10:54 29.04.2023 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/15) IP: 81.232.48.7
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	29.04.2023 20:43 29.04.2023 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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



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 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 år 2022 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:

Andréa Åkesson

E747B1870B7B4CB...

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1DB12CC5166B4B6F8A1B59A62634AEA6

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Utkast RB Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 2022.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Andréa Åkesson

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

andrea.akesson@kpmg.se

IP Address: 83.233.119.208

Record Tracking

Status: Original

Holder: Andréa Åkesson

Location: DocuSign

4/29/2023 8:41:45 PM

andrea.akesson@kpmg.se

Signer Events

Andréa Åkesson

andrea.akesson@kpmg.se

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:



E747B1870B7B4CB...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 83.233.119.208

Timestamp

Sent: 4/29/2023 8:42:02 PM

Viewed: 4/29/2023 8:43:48 PM

Signed: 4/29/2023 8:43:51 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 6ed44577-5b96-5508-8948-de9d70de9d5a

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/29/2023 8:43:35 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/29/2023 8:42:02 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/29/2023 8:43:48 PM
Signing Complete	Security Checked	4/29/2023 8:43:51 PM
Completed	Security Checked	4/29/2023 8:43:51 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------