

Årsredovisning
för
Brf Lund Väster 2

769621-0322

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelse@brflundvaster2.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lund Väster 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens nionde 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 stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-01.

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 2016-06-01

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

Vid föreningsstämman 8 maj 2018 avgick Jan Simonsson.

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde 8 maj 2018 haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars-Erik Dahlström	Ledamot, ordförande	2019
Andreas Simonsson	Ledamot, vice ordförande	2020
Peter Sebelius	Ledamot, sekreterare	2019
Lars Wendt	Ledamot	2020
Ulrika Mundt-Petersen	Ledamot	2020
Bengt Skantz	Suppleant	2019 (avgått 2018-09-04, flyttat)
Karin Lindqvist	Suppleant	2019 (avgått 2018-08-26, flyttat)
Karin Trivic	Suppleant	2019

AS

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 9 protokollförda möten har hållits med deltagande från av styrelsen utsedda representanter, såsom OVK-besiktning, garantibesiktning, 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 8 maj 2018 haft följande sammansättning:

Jan Simonsson	Sammanställande
Oskar Handmark	

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetsservice
Trappstädning	Städexperten Fastighetsservice
Utemiljö och garagestädning	Städexperten Fastighetsservice
Bredband, tv och telefoni	Telia
Hissar	Kone
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 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. Från och med år elva 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.

M

AS

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 2018-01-25, och samtidigt gjordes en extraamortering. Föreningens räntekostnader år 2018 minskade med ca 40 000 kr jämfört med år 2017 tack vare lägre låneskuld. Efter omläggningen blev medelräntan knappt 1% för föreningens samlade fastighetslån.

Skadade pelare i garage

I början av 2018 upptäcktes sprickor i ett par betongpelare i garaget. Tillfälliga stämp monterades, och åtgärd planerades. Entreprenör åtgärdade betongpelarna och monterade kompletterande stålpelare under hösten 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 8 maj 2018 vid Petersgården i Lund. 39 medlemmar närvarade, som representerade 29 lägenheter.

Ny trapphusbelysning

Nya armaturer monterade i trapphus av typ LED-belysning med närvarosensor och är dimbar. Armaturen är alltid tänd på sparlåga (ca 10%) och tänds upp då den detekterar rörelse i närheten. En variant av armaturen, som även innehåller nödljus (som tänds upp vid strömavbrott), är monterad på varje våningsplan.

Ny dörrautomatik

Dörröppnare installerats på dörrar mellan trapphus och garage, samt entrédörrar – totalt 9 dörrar. 'Arm-bågskontakt' används för att öppna respektive dörr. Från trapphus mot garagesluss dörröppning via nyckelbrytare. Entrédörr öppnas med portkod och därefter trycka på öppningsknapp. Även serviceavtal till dörröppnare har upphandlats.

Byte wifi-router och tv-boxar i lägenheter

Avtalsförlängning om TV, telefoni och bredband tecknat med Telia i utbyte mot nya teknikprodukter (1 wifi-router och 2 tv-boxar per lägenhet). Bredbandshastigheten uppjusterad till 100/100 Mbit/s. TV-kanalpaket genom föreningen samma som tidigare, Telia Lagom. Månadsavgift/hushåll hålls oförändrad, 216 kr/mån.

Upphandling elavtal

Under hösten 2018 genomfördes ny upphandling av elavtal. Då, om inte förr, märktes att utgående elavtal varit mycket förmånligt. Nytt elavtal kunde inte komma i närheten av samma nivå, och en höjning av elpriset till medlemmarna aviserades med start 1 nov 2018, ny elavgift 1,19 kr/kWh.

Elavgiften är ändå låg, men det har sin förklaring i att styrelsen valt låta elavgiften mot medlemmarna baseras på rörlig elkostnad (kr/kWh). Fasta avgifter såsom års-, abonnemangs- och effektagift betalas av föreningen och ingår därmed i medlemmarnas årsavgift till föreningen.

Föreningsaktiviteter under året

Första advent, söndagen den 2 dec, tändes traditionsenligt granen på gården. Aktiviteten genomfördes med våra grannar i Lund Väster 3 (Grisslevägen 8-14). Samtidigt bjöds på glögg och pepparkakor. På grund av regn flyttades sammankomsten denna gång in i garaget.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig till 2045.

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

M

AS

andel av underhållet i Samfälligheten Lund Väster.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
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, såsom cykelförråd, handikapparkering och sopkassuner vid Grisslevägen 2 samt innergård som delas med Lund Väster 3, färdigställande beläggning av Grisslevägen, upphöjd vägkorsning Grisslevägen/Hökvägen/Starvägen samt Grisslevägens förlängning mot Fjelievägen ändrad till cykelväg
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
Betonggolv	2019	Dammbindning
Fasader	2021	Målning träpaneler
Luftbehandling	2023	OVK-besiktning, rensning ventilationskanaler, injustering av ventilation
Vatten och avlopp	2026	Rensning avloppsledningar
Värmecentral	2026	Byte pumpar, samt styr- och reglerutrustning
Luftbehandling	2026	Renovering fläktaggregat
Lås och passerkontroll	2026	Byte porttelefoner och kodlås

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

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

Föreningen hade 112 st (113 st) medlemmar vid årets slut. Vid årets slut var 68 st (68 st) bostadsrätter upplåtna. Under året har 7 st (9 st) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året beviljat 1 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 2018 var 45 500 kr. År 2019 är prisbasbeloppet 46 500 kr.

M

AS

Föreningens ekonomi

Föreningens största utgiftspost 2018 är räntekostnader på fastighetslån. I samband med omläggning av lån gör styrelsen breda upphandlingar, där flera banker tillfrågas. Arbetet har resulterat i låg medelränta (<1%) för föreningens samlade fastighetslån.

Samtidigt har föreningen fortfarande relativt hög skuldkvot (lån i förhållande till intäkter). Därmed känns det lämpligt att, medan vi har möjlighet till det, göra extraamorteringar för att minska riskerna.

Årets resultat 2018 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 såväl extraamorteringar som att sänka årsavgiften, skjuta fram avgiftshöjningar och genomföra nyinvesteringar (t.ex. ny dörrautomatik, som installerades 2018).

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 5 % per 2018-01-01 (550 kr/kvm). Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade (550 kr/kvm). Utöver årsavgift betalar medlemmarna avgift för varmvatten, el och TV/Bredband via månadsavierna.

Flerårsöversikt

<i>tkr=tusentals kronor</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 163	4 125	4 183	4 115	4 128
Årets resultat, tkr	-512	-307	-398	-129	-708
Totalt eget kapital, tkr	178 850	179 362	179 669	180 068	180 197
Balansomslutning, tkr	227 433	229 621	231 717	233 869	236 014
Soliditet (1)	78,6%	78,1%	77,5%	77,0%	76,4%
Bokfört värde byggnader och mark, tkr	225 910	227 848	229 786	231 724	233 662
Taxeringsvärde byggnader och mark, tkr	128 200	128 200	128 200	117 200	117 200
Taxeringsvärde byggnader, tkr	91 200	91 200	91 200	92 200	92 200
Bankskuld, tkr	47 750	49 500	51 411	53 178	54 918
Bankskuld kr/kvm bostadsyta	8 103	8 400	8 724	9 024	9 319
Belåningsgrad (2)	37%	39%	40%	45%	47%
Amortering under året, tkr	1 750	1 911	1 767	1 740	1 127
Likvida medel, tkr	1 392	1 656	1 775	2 059	2 185
Likviditet (3)	83%	68%	76%	91%	90%
Årsavgift, medelvärde kr/kvm bostadsyta	550	530	579	579	579
Kassaflöde, kr/kvm bostadsyta (4)	319	295	285	307	209
Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta	66	66	65	65	65

1) Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

2) Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

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

4) Kassaflöde = årets resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll

M

AS

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 492 000	105 228 000	1 575 177	-1 625 818	-306 968
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-306 968	306 968
Årets avsättning enl. UH-plan			386 000	-386 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-451 186	451 186	
Årets resultat					-512 101
Belopp vid årets utgång	74 492 000	105 228 000	1 509 991	-1 867 600	-512 101

Förslag till resultatdisposition

Föreningen har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 932 786
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	451 186
Årets resultat	-512 101
Summa	-2 379 701

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-2 379 701
Summa	-2 379 701

AS

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 162 702	4 125 459
Summa rörelseintäkter		4 162 702	4 125 459
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 114 875	-1 851 017
Övriga externa kostnader	4	-29 136	-23 672
Personalkostnader och arvoden	5	-124 234	-113 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 938 000	-1 938 000
Summa rörelsekostnader		-4 206 245	-3 926 275
Rörelseresultat		-43 543	199 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 481	4 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-473 038	-510 729
Summa finansiella poster		-468 557	-506 152
Resultat efter finansiella poster		-512 100	-306 968
Årets resultat		-512 101	-306 968

AS

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

225 910 370

227 848 370

Summa materiella anläggningstillgångar

225 910 370

227 848 370

Summa anläggningstillgångar

225 910 370

227 848 370

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

5 948

5 056

Övriga fordringar

9

64

5 223

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

124 438

107 028

Summa kortfristiga fordringar

130 450

117 307

Kassa och bank

Kassa och bank

11

1 392 120

1 655 753

Summa kassa och bank

1 392 120

1 655 753

Summa omsättningstillgångar

1 522 570

1 773 060

SUMMA TILLGÅNGAR

227 432 940

229 621 430

AS

AS

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

179 720 000

179 720 000

Fond för yttre underhåll

1 509 991

1 575 177

Summa bundet eget kapital

181 229 991

181 295 177

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 867 600

-1 625 819

Årets resultat

-512 101

-306 968

Summa fritt eget kapital

-2 379 701

-1 932 787

Summa eget kapital

178 850 290

179 362 390

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

46 750 000

47 650 000

Summa långfristiga skulder

46 750 000

47 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

1 000 000

1 850 000

Leverantörsskulder

308 058

232 098

Skatteskulder

9 651

9 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

514 941

517 529

Summa kortfristiga skulder

1 832 650

2 609 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

227 432 940

229 621 430

AL

AL

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/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift som högst får vara 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 668 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt 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 22 % 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.

M

AS

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 239 754	3 126 079
Hysesintäkter, garage	427 900	443 300
Avgift, varmvatten	87 438	89 902
Avgift, el	167 143	173 024
Avgift, TV/Bredband/Tele	176 256	176 256
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	17 199	16 790
Ersättning försäkringsskador	45 474	0
Övriga intäkter	1 538	100 108
	4 162 702	4 125 459

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	145 007	155 176
Periodiskt underhåll	451 186	108 785
El	369 001	357 364
Uppvärmning	269 657	242 336
Vatten & avlopp	129 880	140 494
Avfallshantering	63 072	78 231
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	5 377	12 987
Del i samfällighetsförening (GA:4-7, GA:9)	25 277	0
Besiktningskostnader	40 276	96 744
Fastighetsförsäkring	41 733	45 966
TV/Bredband/Tele	178 681	176 931
Fastighetsskötsel och städning	118 532	126 554
Fastighetsskatt / avgift	107 424	106 676
Förvaltning	88 020	83 934
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	17 290	16 800
Driftsuppföljning	17 768	35 146
Underhållsplan	0	25 338
Övriga kostnader	46 694	41 555
	2 114 875	1 851 017

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	1 675	4 891
Installationer	56 238	135 906
Fastighet utvändigt	4 580	7 098
Markytor	31 363	7 281

AS

Garage och p-plats	5 677	0
Försäkringsskador	45 474	0
	145 007	155 176

Specificering av periodiskt underhåll

Reparation och målning av murarna vid entréer	0	12 306
Passagesystem avseende garageport	0	96 479
Dörrautomatik entrédörrar och garageslussar	201 221	0
Led-armaturer i trapphus	249 965	0
	451 186	108 785

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	18 750	18 750
Övriga kostnader	10 386	4 922
	29 136	23 672

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 790	91 040
Sociala avgifter	24 444	22 546
	124 234	113 586

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från placeringar	4 481	4 577
	4 481	4 577

AS

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	472 963	510 729
Övriga räntekostnader	75	0
	473 038	510 729

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 19 i Lunds kommun.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 300 000	190 300 000
Ingående avskrivningar	-8 151 630	-6 213 630
Årets avskrivningar	-1 938 000	-1 938 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 089 630	-8 151 630
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	225 910 370	227 848 370
Taxeringsvärden byggnader	91 200 000	91 200 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	128 200 000	128 200 000

Värdeår 2011.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	64	39
Övriga fordringar	0	5 184
	64	5 223



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
TV/Bredband/Tele	29 745	29 954
Försäkring	11 004	10 243
Varmvatten	19 050	20 553
El	38 012	38 874
Vatten & avlopp	18 157	0
Övrigt	8 470	7 404
	124 438	107 028

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	436 595	449 138
SBAB, placeringskonto	272	251 214
Collector bank, sparkonto	954 924	954 501
Handkassa	329	900
	1 392 120	1 655 753

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB (77202)	0,97	2019-01-30	16 450 000	16 600 000
Stadshypotek (187594)	0,85	2021-01-30	16 650 000	0
Swedbank Hypotek AB (2858662253)	1,16	2020-01-24	14 650 000	14 850 000
Swedbank Hypotek AB (2858662584)			0	18 050 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000	-1 850 000
			46 750 000	47 650 000

Lån 2858662584 på Swedbank Hypotek AB har per 2018-01-25 blivit inlöst. Ny långgivare blev Stadshypoteket AB (lån 187594). I samband med konverteringen gjordes en extra amortering med 1 250 000 kr.

Lån 77202 på Stadshypotek har per 2019-01-30 blivit inlöst. Ny långgivare blev SEB. I samband med lånekonverteringen gjordes en extraamortering med 800 000 kr. Lånebeloppet för det nya lånet blev 15 600 000 kr. Lånet löper med en bunden ränta som är 0,93 % och med villkorsändringsdag 2021-01-28.

Om fem år räknas skulden till kreditgivare uppgå till 42,7 mkr.



Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	335 882	364 190
Revisionskostnad	19 000	19 000
Styrelsearvode	52 530	49 000
Sociala avgifter	13 272	11 893
Räntekostnad	90 757	49 564
Vatten och avlopp	0	23 882
Övriga	3 500	0
	514 941	517 529

Brf Lund Väster 2

Lund 2019- 04 - 19



Lars-Erik Dahlström
Ordförande



Andreas Simonsson
Ledamot



Peter Sebelius
Ledamot



Lars Wendt
Ledamot



Ulrika Mundt-Petersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2018 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.

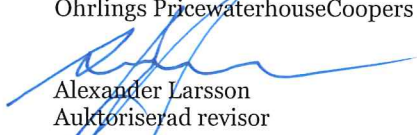
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor