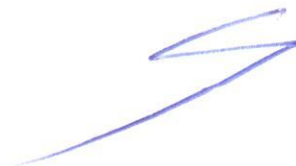


Brf Lund Väster 3
Org nr 769623 - 4579

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive mark that resembles a large 'S' or a similar symbol.

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 12 september 2012 förvärvat fastigheten Måsen 16 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 27 december 2012.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 5 823 kvm. Föreningen disponerar över 66 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Måsen 14, 17, 19 och 20. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garageparkering, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång- och cykelväg, återvinningsstation, grönytor, planteringar, vatten och spilledningar, anläggning för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Servitut avseende rätten att ta väg över fastigheten Måsen 17 för utfart från handikapparkering har erhållits.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta fem till tio åren. Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea för föreningens lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2014 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning var 630 kr/kvm.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att det är en äkta förening.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda.

Byggnadsenheten har äsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler, dit garage räknas, utgår fr.o.m fastställt värdeår med 1 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året anlitat Städexperten Fastighetservice för städning.

JM har under två år från godkänd slutbesiktning ansvar för den tekniska förvaltningen för tex fläktar och värmeundercentral. Avtalet gäller tom 1 mars 2015.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2014 haft avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till 2014-12-31. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. 2015-01-01 är Bonea Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ansökte hos Kommunens Byggnadsnämnd om att få tillstånd att glasa in balkongerna. Efter godkännande från kommunen höll styrelsen ett informationsmöte samt informerade samtliga boende skriftligen om de regler som gäller. 15 hushåll har under året glasat in balkongerna.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 160 247 kronor (47 100 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningen har från den 1 januari 2015 skrivit kontrakt med BoNea för att ansvara för den ekonomiska förvaltningen. Nytt avtal skall under det kommande året tecknas avseende den tekniska förvaltningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 106 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 5 st samt antalet avgående medlemmar 6 st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 104 (105) medlemmar.

Under året har 4 (7) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 maj 2014 haft följande sammansättning:

Bernt Persson	Ledamot, ordförande
Rozita Andersson	Ledamot
Henrik Ekelin	Ledamot
Birgitta Kjällerström	Ledamot
Martin Vernet	Ledamot
Lars Whalgren	Suppleant
Amanda Preborn	Suppleant
Linus Probert	Suppleant
Michael Crona	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Elisabeth Dahlgren, Kim Hansson, Torsten Gustafsson och Kjell Johannesson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 10 (5) protokollförda sammanträden utöver stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson	

Åke Christiansson	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Anders Ebbesson	Sammankallande
Karin Lindroth	
Thord Persson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2011.

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	2014	2013
Resultat enligt resultaträkningen	-396 324	284 796
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 856 257	74 575
Resultat exkl avskrivningar	1 459 933	359 371

Nyckeltal	2014
Nettoomsättning	3 922 867
Resultat före finansiella poster	1 165 156
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	40 197
Genomsnittlig skuldränta %	3
Fastighetens belåningsgrad %	25
Soliditet %	75

Resultatdisposition

Till föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	209 416
Årets resultat	<u>-396 324</u>
	-186 908

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reervering till yttre fond, stadgeenlig reservering	145 575
Balansering i ny räkning	<u>-332 483</u>
Totalt	-186 908

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

30

Brf Lund Väster 3
Org.nr 769623-4579

5(11)

RESULTATRÄKNING	NOT	140101	130101
		-141231	-131231

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	1	3 922 867	1 703 676
Övriga rörelseintäkter	2	249 691	356 291
Summa intäkter		4 172 558	2 059 967

Rörelsekostnader

Driftskostnader	3	-561 672	-257 281
Övriga externa kostnader	4	-562 512	-143 397
Styrelsearvoden	5	-26 961	-9 855
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6	-1 856 257	-74 575
Summa rörelsekostnader		-3 007 402	-485 108

Rörelseresultat

1 165 156 **1 574 859**

Finansiella poster

Ränteintäkter		1 871	1 188
Räntekostnader		-1 563 351	-1 291 251
Summa finansiella poster		-1 561 480	-1 290 063

ÅRETS RESULTAT

-396 324 **284 796** **303**

BALANSRÄKNING	Not	141231	131231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		234 069 168	235 925 425
Summa materiella anläggningstillgångar		234 069 168	235 925 425
Summa anläggningstillgångar		234 069 168	235 925 425
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	7	233 365	515 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 419	85 134
Summa kortfristiga fordringar		292 784	600 818
Kassa och bank		2 100 822	355 235
Summa omsättningstillgångar		2 100 822	956 053
SUMMA TILLGÅNGAR		236 462 774	236 881 478

Brf Lund Väster 3
Org.nr 769623-4579

7(11)

BALANSRÄKNING **Not** **141231** **131231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital **9**

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser 176 950 000 176 950 000

Fond för yttre underhåll 75 380

Summa bundet eget kapital **177 025 380** **176 950 000**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat 209 416

Årets resultat -396 324 284 796

Summa fritt eget kapital **-186 908** **284 796**

Summa eget kapital **176 838 472** **177 234 796**

Långfristiga skulder **10**

Övriga skulder till kreditinstitut 58 718 923 58 814 500

Summa långfristiga skulder **58 718 923** **58 814 500**

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 10 142 722 188 400

Leverantörsskulder 61 368 83 674

Skatteskulder 255 220 224 000

Övriga skulder 84 904 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11 361 165 336 108

Summa kortfristiga skulder **905 379** **832 182**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **236 462 774** **236 881 478**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 59 050 000 59 050 000

30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2013 och fastigheten har erhållit taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde ligger som grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip

Av skrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen. planen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivning uppgår till 1 856 257 kronor (74 575 kronor). Planerad avskrivning för år 2015 uppgår till 1 856 257 kronor.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalts.

NOTER	2014	2013
1. Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 499 319	1 548 465
Hysesintäkter p-plats	423 548	155 211
	3 922 867	1 703 676
2. Övriga rörelseintäkter		
Kabel-TV	171 073	92 006
Debiterat varmvatten	77 932	33 010
Övrigt	686	231 275
	249 691	356 291
3. Driftskostnader		
El	154 040	66 502
Uppvärmning	184 319	56 258
Vatten	60 535	51 796
Sophämtning	52 468	22 555
Fastighetsskötsel	110 310	60 170
	561 672	257 281
4. Övriga externa kostnader		
Fastighetsförsäkring	24 178	4 583
Kabel-TV	182 261	65 986
Inköp material	35 092	
Hissar	-2 000	
Fastighetsskatt	31 220	
GA	86 471	
Administrationskostnader	49 415	14 453
Revisionsarvode	25 875	25 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	130 000	32 500
	562 512	143 397
5. Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers	2014	2013
Styrelsearvode	21 000	7 500
Sociala avgifter	5 961	2 355
	26 961	9 855

6. Byggnad och mark	141231			131231	
Ingående Ackumulerade anskaffningsvärden	188 400 000			0	
Inköp				78 000 000	
Omklassificering	-4 556 000			110 400 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 844 000			188 400 000	
Ackumulerade avskrivningar byggnad					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 575			0	
Årets avskrivningar	-1 856 257			-74 575	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 930 832			-74 575	
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	141231			131231	
Ingående anskaffningsvärden	47 600 000			0	
Omklassificering	4 556 000			47 600 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 156 000			47 600 000	
Bokfört restvärde byggnad	181 913 168			188 325 425	
Bokfört restvärde mark	52 156 000			47 600 000	
Bokfört restvärde byggnad och mark	234 069 168			235 925 425	
Taxeringsvärde byggnad	88 122 000			30 000 000	
Taxeringsvärden mark	25 000 000			26 000 000	
	113 122 000			56 000 000	
7. Övriga fordringar	141 231			131 231	
Avgiftsfordringar	7 090			5 267	
Skattefordran	224 593			498 325	
Övriga fordringar	1 682			12 092	
	233 365			515 684	
8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141231			131231	
Förutbetald försäkring	22 807			16 071	
Upplupet varmvattenkostnad	21 325			33 010	
Förskottsbetald teknisk förvaltning				7 500	
Förutbetald kabel-tv	15 287			28 553	
	59 419			85 134	
9. Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	107 500 000	69 450 000	0	0	284 796
Disposition av föregående års resultat			75 380	209 416	-284 796
Årets resultat					-396 324
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	75 380	209 416	-396 324

10. Långfristiga skulder	141231	131231
1.SEB, ränta 2,05 %, bundet till 2014-08-28	0	19 459 300
1.SEB, ränta 2,72 %, bundet till 2016-08-28	19 396 500	19 459 300
2.SEB, ränta 3,40 %, bundet till 2018-08-28	20 021 500	20 084 300
4.Sparbanken Skåne, ränta 1,31%, bundet till 2015-08-10	19 440 353	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-139 430	-188 400
	58 718 923	58 814 500

11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131231	131231
Upplupen revisionsarvode	25 875	25 875
Upplupna räntor	8 128	8 950
Förskottsbetalda månadsavgifter o hyror	310 059	241 036
Upplupen elkostnad		21 758
Upplupen bankkostnad		265
Upplupen fjärrvärmekostnad		22 693
Upplupna styrelsearvode	13 500	7 500
Upplupna sociala avgifter	3 603	2 356
Upplupen hissbesiktning		5 675
	361 165	336 108

Malmö 2015-04-15



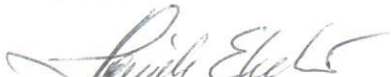
Bernt Persson
ordförande



Rozita Andersson
Sekreterare



Martin Vernet
Ledamot



Henrik Ekelin
Ledamot



Birgitta Kjällerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 - 2015.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3, org.nr 769623-4579

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor