

Årsredovisning
för
Brf Lund Väster 3
769623-4579

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	14

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lund Väster 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen har den 12 september 2012 förvärvat fastigheten Måsen 16 i Lunds Kommun. Lagfart erhöles den 27 december 2012. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Måsen 16, Lunds Kommun.
Föreningens gatuadresser: Grisslevägen 8-14, 227 32 Lund.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 19 maj 2015 haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m stämma	
Bernt Persson	Ordförande	2016	
Amanda Perborn	Sekreterare	2016	
Henrik Ekelin	Ledamot	2016	
Linus Probert	Ledamot	2016	
Martin Vernet	Ledamot	2016	<i>Avgått vid styrelsemöte 2016-03-22</i>
Lars Wahlgren	Suppleant	2016	
Birgitta Kjällerström	Suppleant	2016	
Inga Andersson	Suppleant	2016	
Michael Crona	Suppleant	2016	

Vid föreningsstämman avgick Rozita Andersson ur styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 (5) protokollförda sammanträden utöver stämman. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.



Revisorer

Liselotte Herrlander

Valberedning

Anders Ebbesson, Karin Lindroth, Thord Persson.

Förvaltning

Föreningen har under året anlitat Städeexperten Fastighetsservice för städning. JM har, under två år från godkänd slutbesiktning, ansvar för den tekniska förvaltningen för t.ex. fläktar och värmeundercentral. JM:s ansvar upphörde den 27 juni 2015. Föreningen har anlitat Lawes Fastighetsservice från samma datum för att ansvara över den tekniska förvaltningen.

Föreningen har under år 2015 haft avtal med BoNea Förvaltning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Måsen 16 har en tomtareal om 5 649 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2013. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

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

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 2 rum och kök
26 stycken 3 rum och kök
18 stycken 4 rum och kök
8 stycken 5 rum och kök

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 lägenhetsarean i föreningens hus.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes år 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts 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.

h

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-19. 43 medlemmar var närvarande och 31 lägenheter var representerade. Under året har föreningen även haft 2 extrastämmor för att ändra stadgarna.

Föreningsaktiviteter under året

I maj genomfördes 2-årsbesikningen av en oberoende besiktningsfirma tillsammans med JM och samtliga underleverantörer, samt representanter från föreningens styrelse. Besiktningen omfattades av såväl samtliga lägenheter som byggnader och trädgård. De fel och brister som noterades skall åtgärdas av JM och godkännas av föreningens styrelse. Vid årets utgång kvarstod ett stort antal fel som JM inte åtgärdat enligt styrelsen. Under året färdigställdes även en gemensam gymlokal och en mindre verkstad för föreningens medlemmar.

Den första advent tändes gårdens julgran tillsammans med Brf Lund Väster 2. Det bjöds på glögg och pepparkakor.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 142 730 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, samt en extra amortering om 2 000 000 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Framtida underhåll

Fortsätta att få samtliga fel och brister på byggnader åtgärdade under garantin av JM. Att få trädgården etablerad. Installation av ett värmestyrningssystem, e-gain, för att uppnå jämnare temperatur och komfort i lägenheterna.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 105 (104) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 5 (4) stycken överlåtelse har ägt rum under 2015.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2016 är 44 300 kr (år 2015, 44 500 kr)

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Under 2015 har årsavgifterna, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, varit oförändrade. Årsavgiften är 630 kr/kvm, inklusive Triple Play (TV, IP-telefoni och bredband).

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 189	4 173	1 704
Årets resultat	- 459	- 396	285
Totalt eget kapital	176 380	176 838	177 235
Balansomslutning	233 791	236 463	236 881
Soliditet	75,4%	74,8%	74,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	232 213	234 069	235 925
Taxeringsv., byggnader och mark	113 122	113 122	56 000
Taxeringsvärde, byggnader	88 122	88 122	30 000
Årsavgift kr/kvm	601	601	-
Fastighetslån	56 719	58 862	59 003
Bankskuld kr/kvm	9 741	10 109	10 133
Belåningsgrad	50%	52%	105%
Amortering under året	2 143	141	-
Likvida medel	1 510	2 101	355
Likviditet	189%	264%	115%
Kassaflöde, kr/kvm	240	251	62

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta



Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	- 332 483
Årets resultat	- 459 152
Summa	- 791 635

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond enligt stadgar	145 575
Balanseras i ny räkning	- 937 210
Summa	- 791 635

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 189 323	4 172 559
Summa rörelseintäkter		4 189 323	4 172 558
Rörelsekostnader			
Drift- fastighetskostnader	2	-1 303 451	-1 098 309
Övriga externa kostnader	3	-23 019	-25 875
Personalkostnader och arvoden	4	-41 535	-26 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 856 257	-1 856 257
Summa rörelsekostnader		-3 224 262	-3 007 402
Rörelseresultat		965 061	1 165 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 685	1 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 432 898	-1 563 351
Summa finansiella poster		-1 424 213	-1 561 480
Resultat efter finansiella poster		-459 152	-396 324
Årets resultat		-459 152	-396 324

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	232 212 911	234 069 168
Summa materiella anläggningstillgångar		232 212 911	234 069 168
Summa anläggningstillgångar		232 212 911	234 069 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	0	233 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 090	59 419
Summa kortfristiga fordringar		68 090	292 784
<i>Kassa och bank</i>	11	1 510 451	2 100 822
Summa omsättningstillgångar		1 578 541	2 169 013
SUMMA TILLGÅNGAR		233 791 452	236 462 774

✓

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		220 955	75 380
Summa bundet eget kapital		177 170 955	177 025 380
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-332 483	209 416
Årets resultat		-459 152	-396 324
Summa ansamlad förlust		-791 635	-186 908
Summa eget kapital		176 379 320	176 838 472
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		56 578 010	58 718 923
Summa långfristiga skulder		56 578 010	58 718 923
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	140 905	142 722
Leverantörsskulder		190 787	61 368
Skatteskulder		62 440	255 220
Övriga skulder		694	84 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	439 296	361 165
Summa kortfristiga skulder		834 122	905 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 791 452	236 462 774
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		59 050 000	59 050 000
		59 050 000	59 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över en förväntad nyttjandeperiod på 100 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 1,01

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

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.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter, garage	430 332	423 548
Årsavgifter, bostäder	3 499 192	3 499 319
Vatten	80 680	77 932
Kabel-TV	171 072	171 073
Överlåtelse och pantförskrivelser	6 006	0
Övriga intäkter	2 041	686
Summa	4 189 323	4 172 558

Not 2 Drift- fastighetskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	97 261	33 092
Periodiskt underhåll	0	0
El	110 774	154 040
Uppvärmning	254 311	184 319
Vatten och avlopp	124 871	60 535
Avfallshantering	63 008	52 468
Snörenhållning	625	0
Gemensamhetsanläggning	128 232	86 471
Fastighetsförsäkring	30 350	24 178
Bredband	157 587	182 261
Fastighetsskötsel	130 768	110 310
Lokalvård	4 040	0
Trädgårdsskötsel	17 896	0
Fastighetsskatt	31 220	31 220
Förbrukningsinventarier/material	46 215	0
Inkasso och KFM-avgifter	4 985	0
Trycksaker	3 863	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	6 141	0
Administrativ förvaltning	71 252	130 000
Överlåtelse och pantförskrivning	6 008	0
Administrativa kostnader	8 596	49 415
Övriga kostnader	5 448	0
Summa	1 303 451	1 098 309

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionskostnad	19 400	25 875
Övriga kostnader	3 619	0
Summa	23 019	25 875

h

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	30 500	21 000
Bilersättningar	814	0
Sociala avgifter	10 221	5 961
Summa	41 535	26 961

Föreningen har under 2015 inte haft någon anställd personal.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivningar på byggnad	1 856 257	1 856 257
Summa	1 856 257	1 856 257

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter från placeringar	8 685	1 871
Summa	8 685	1 871

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 431 611	1 560 556
Övriga räntekostnader	1 287	2 795
Summa	1 432 898	1 563 351

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 17 i Lunds Kommun.
Värdeår: 2013

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 844 000	188 400 000
Omklassificeringar	0	-4 556 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 844 000	183 844 000
Ingående avskrivningar	-1 930 832	-74 575
Årets avskrivningar	-1 856 257	-1 856 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 787 089	-1 930 832
Utgående redovisat värde	180 056 911	181 913 168
Taxeringsvärden byggnader	88 122 000	88 122 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	113 122 000	113 122 000
Bokfört värde byggnader	180 056 911	181 913 168
Bokfört värde mark	52 156 000	52 156 000
	232 212 911	234 069 168

✓

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	0	224 593
Avgiftsfordran	0	7 090
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 682
Summa	0	233 365

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 630	22 807
Förutbetald kostnad internet	14 286	0
Upplupen intäkt varmvatten	26 829	21 325
Förutbetald kostnad Fortnox	4 345	15 287
Summa	68 090	59 419

Not 11 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
SEB, transaktionskonto	1 100 490	599 546
SBAB, placeringskonto	409 961	1 501 276
Summa	1 510 451	2 100 822

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåt. avgift	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 500 000	69 450 000	75 380	209 416	-396 324
Disp. enl. stämmobeslut			145 575	-541 899	396 324
Årets resultat					-459 152
Belopp vid årets utgång	107 500 000	69 450 000	220 955	-332 483	-459 152

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2015-12-31	Villkors- ändring	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
SEB	2,72 %	2016-08-28	19 333 700	62 800
SEB	3,40 %	2018-08-28	19 958 700	62 800
Swedbank Hypotek AB	1,01 %	2017-06-21	17 426 515	15 305
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-140 905	
			56 578 010	140 905

Total låneskuld uppgår till 56 718 915 kronor.

På lån Swedbank Hypotek har det under 2015 gjorts en extra amortering på 2 000 000 kronor.

Kortfristig del av långfristig skuld 140 905 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 56 014 390 kronor.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	8 183	8 128
Förutbetalda hyror och avgifter	363 746	310 059
Upplupet styrelsearvode	0	13 500
Upplupna sociala avgifter	0	3 603
Upplupet arvode extern revision	22 900	0
Upplupen kostnad VA	39 658	0
Övriga upplupna kostnader	4 809	25 875
Summa	439 296	361 165

h

Lund 2016- 04 -12



Bernt Persson
Ordförande



Amanda Perborn
Sekreterare



Henrik Ekelin
Ledamot



Linus Probert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4 2016



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lund Väster 3 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lund Väster 3 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 27 april 2016



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor