

# Årsredovisning

# 2021

Bostadsrättsföreningen Vakteln

Trastvägen 11, 227 31 Lund

CS, MC, Kd, Al. Lth

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-12-07 hos Bolagsverket.

Fastighetsbeteckning EKA 45

Fastigheten är försäkrad via IF försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus på egen mark.

Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 925 kvadratmeter

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter av vilka 5 lägenheter är 1 rum med kokvrå och 10 lägenheter med 4 rum och kök. Varje lägenhet förfogar över eget källarutrymme.

Föreningen förfogar över en tvättstuga, cykelkällare och skyddsrum som nyttjas av föreningen gemensamt. Det tidigare mangelrummet hyrs för närvarande ut.

Föreningens trädgård har en uteplats med grill som kan nyttjas av alla föreningsmedlemmar.

Föreningen har 9 parkeringsplatser som kan hyras separat. Samtliga är f.n. uthyrda.

CS, MC, KD, OC, LH

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	2016	Skånska Tak/Derbigum
Fasad	trapphusfasad 2014 allmän renovering 2019	
Entrédörr	Ca 1985	2-delad port i aluminium med isolerglas. Justeringar 2013.
Trapphus målning	2015	
Fönster trapphus	1960 - 1986	Originalfönster på insidan. Energiglaskassett på utsidan, samt nya plåtarbeten (1986)
Hiss	1960/1990	Ca 1990 nytt styrsystem Nya linor 2014
Lägenhetsdörrar	2001	Säkerhetsdörrar
Fönster i lägenheter	2001	
Balkonger	Renovering 2019	
Stamledningar för elektricitet	1960	
Avloppsstammar	1960	Statusbesiktning 2020
Tappvattenstammar	1960	
Stamledningar för radiatorvatten	1960	
Styrsystem för uppvärmning	Ca 1985	Äldre system med utetempgivare
Ventilation	1960	Frånluftsventilation (mekanisk) Justeringar/nya don 2020
Värmeväxlare för tappvatten och radiatorvatten	1994	
Radiatorer	1960	Nyare ventiler (1980-tal)

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Svenska Stadsnät perspektiv, en del av Telia
TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Bokföring och deklaration	Håkan Olsson/Kajsa Lekman
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	Trappstädning: Veterankraft AB Trädgårdsskötsel: Veterankraft AB
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen

CS, MC, Ud, Oe LH

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året. Två lägenheter har hyrts ut i andra hand under delar av året.

## Styrelsen och övriga funktioner

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

	T.o.m. årsmöte	Efter årsmöte
Ordförande	Claudia Bruss	Claudia Bruss
Ledamot	Kajsa Lekman	Kajsa Lekman
Ledamot	Lena Hiselius	Lena Hiselius
Ledamot	Mehmed Cengic	Mehmed Cengic
Ledamot	Ola Citron	Ola Citron
Suppleant	Ninlil Athoraya	Ninlil Athoraya
Revisor	Karolina Upadhyaya	Jenny Egidius
Valberedning	Magnus Gustafson	Karolina Upadhyaya

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021 06-03.

CS, MK, KL, OC-LH

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Inom föreningen har vi en bra sammanhållning och med tanke på att vi är en förhållandevis liten förening är det lättare att lära känna sina grannar. För att underlätta samvaron finns uppdaterade ordningsregler på vår hemsida: vakteln.bostadsratterna.se

Under det gångna året har vi byggt ut vår cykelparkering

Besiktningar:

Hiss: Ok

Fjärrvärmväxlare är besiktigade och godkända.

Vi genomförde den obligatoriska energideklarationen 2019 – styrelsen tittade igenom de rekommendationer som vi fick, men anser att det är svårt att försvara de finansiella utgifterna för åtgärder gentemot de möjliga energivinsterna.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) blev godkänd 2020.

Månadsavgift

Vi har ett systematiskt arbete med underhållsplanen kopplad till vår budget. Senaste höjningen skedde februari 2020 då med 5%. Samtidigt höjdes även parkeringsplatsavgiften.

4-rok: 3673 SEK/månad och 1 rok: 1270 SEK/månad

Parkeringsplats: 150 SEK/månad

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Under året 2022 planerar vi en ny asfaltering av vår parkering.

Under året 2022 planerar vi att måla om i tvätt- och torkrum.

Os, MC, KD, Oc, LH

## Föreningens ekonomi

Föreningen har inga lån.

Från och med 1/7 2015 ingår i årsavgiften en fast del om 155 kronor per månad och lägenhet, som avser kostnaden för kollektivt bredband enligt det avtal föreningen har med Perspektiv bredband, en del av Telia.

### Nyckeltal

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	511 922	498 650	511 620	540 015	542 473
Årets resultat	84 009	61 650	15 536	12 144	29 016
Resultat efter finansnetto	84 011	61 650	15 536	12 144	29 016
Taxeringsvärde	13 400 000	13 400 000	14 400 000	14 400 000	14 400 000
Avskrivningar	44 917	44 917	58 525	58 525	58 930
Löpande underhåll	30 182	0	70 743	64 246	5 033
Balansomslutning	1 245 968	1 316 779	1 334 873	1 355 229	1 389 162
Balanserat resultat	412 469	439 579	367 229	378 033	368 948

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	368 948
Årets resultat	29 016
Avsättning till fond för yttre underhåll	-85 070
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	50 066
<b>Balanserat resultat</b>	<b>362 960</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **362 960**

CS, MC, KL, OC, LH

## RESULTATRÄKNING

	2021	2020
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Avgifter lägenheter	516 887	515 015
Hyra parkeringsplats	16 200	15 750
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	6 950	6 950
Övriga intäkter	2 400	2 300
Summa intäkter:	<b>542 437</b>	<b>540 015</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Löpande underhåll / reparationer	-5 033	-64 246
Fastighetsskötsel (inkl frakter & transporter)	-38 952	-56 787
Övrig fastighetsskötsel	-2 067	-3 184
Periodiskt underhåll	-45 033	0
El	-41 248	-28 904
Fjärrvärme	-144 903	-127 289
Vatten & avlopp	-33 553	-27 767
Renhållning	-20 212	-19 729
Hiss	-12 319	-19 439
Fastighetsförsäkring	-19 450	-18 674
Kabel-TV	-20 191	-33 284
Bredband	-27 900	-30 285
Förbrukningsmaterial (inkl kontorsmaterial)	-3 459	-1 089
Fastighetsavgift/skatt	-21 885	-21 435
Redovisningstjänster	-5 100	-5 320
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller)	-4 230	-4 238
Bankkostnader	-1 963	-1 682
Styrelsearvode	-6 993	-5 994
Summa rörelsens kostnader:	<b>-454 491</b>	<b>-469 346</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar:</b>	<b>87 946</b>	<b>70 669</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Avskrivningar byggnader och inventarier	-58 930	-58 525
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar:</b>	<b>29 016</b>	<b>12 144</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	0	0
Summa finansiella poster:	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>29 016</b>	<b>12 144</b>

MC, kd, OL, LH, B

**BALANSRÄKNING**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 2	1 074 428	1 133 358
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Summa anläggningstillgångar		<b>1 074 428</b>	<b>1 133 358</b>

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		50 029	50 029
Förutbetalda försäkringar	Not 4	14 568	14 594
Förutbetalda kostnader		6 919	2365
Summa kortfristiga fordringar		<b>71 516</b>	<b>66 988</b>

Kassa och bank

Kassa		0	0
Bank		243 218	154 883
Summa kassa och bank		<b>243 218</b>	<b>154 883</b>

Summa omsättningstillgångar		<b>314 734</b>	<b>221 871</b>
-----------------------------	--	----------------	----------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 389 162**                      **1 355 229**

*MC, ka, a, L#, CI*



**BALANSRÄKNING** **2021-12-31** **2020-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	565 348	544 119
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	869 036	847 807

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	368 948	378 033
Årets resultat	29 016	12 144
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	397 964	390 177

**SUMMA EGET KAPITAL** **1 267 000** **1 237 985**

**SKULDER**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	0
	-----	-----

**SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER** **0** **0**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	59 120	50 553
Skatteskulder	21 885	21 435
Förutbetalda lägenhetsavgifter	41 157	45 257
Övriga interimsskulder	0	0
	-----	-----

**SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER** **122 162** **117 245**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 389 162** **1 355 229**

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	<b>2021</b> 947 000	<b>2020</b> 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

*Mc, kd, oc LH, J*

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K3 (BFNAR 2012:1)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Fordringar har upptagits till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de efter individuell prövning beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod enligt nedan.

<u>Avskrivningar:</u>		Sista år för avskrivning
Byggnader	60 år	2062
Fönster	40 år	2040
Fastighetsförbättring	30 år	2022
Takrenovering 2016	10 år	2025
Fasadrenovering 2019	31 år	2050
Maskiner & inventarier	5 år	F.n. inga poster

## NOTER

### Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2021	2020
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	10 932	10 527
Takrenovering 2016	10 000	10 000
Fasadrenovering 2019	13 608	13 608
	<b>58 930</b>	<b>58 525</b>

### Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 346 680	2 346 680
Utgående anskaffningsvärden	2 346 680	2 346 680

Akkumulerade avskrivningar enligt

plan byggnader

Vid årets början	-1 213 322	-1 154 797
Årets avskrivning enligt plan	-58 930	-58 525

Utgående avskrivning enligt plan	-1 272 252	-1 213 322
----------------------------------	------------	------------

Planenligt restvärde vid årets slut	1 074 428	1 133 358
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

MC, kd, oc, LH, OS

<u>Taxeringsvärde</u>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	14 400 000	14 400 000

Fastigheten har 15 lägenheter

**Not 3**

<u>Maskiner och inventarier</u>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Restvärde vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0

Redovisat restvärde vid årets slut

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

**Not 4**

<u>Förutbetalda kostnader</u>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	14 568	14 594
	<b>14 568</b>	<b>14 594</b>

**Not 5**

Genom dem sista åren har förekommit mindre obalanser på vissa av lägenheternas balanskonton:

Lght 1: 100:- överskott, inbetalat någon gång före 2018

Lght 9: 27:- överskott, inbetalat någon gång före 2018

Lght 12: 31:- underskott, efter 100:- underskott jan 2018 och försök till korrigerings jan 2019

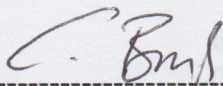
Lght 13: 100:- underskott dec 2018

Lght 15: 69:- underskott jan 2019

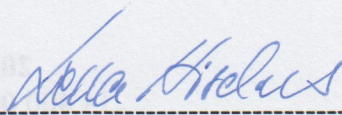
Detta justeras i år enligt ovan.

*MC, K, OC, L, O*

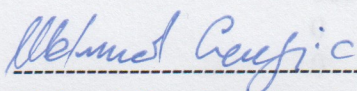
LUND 20220405



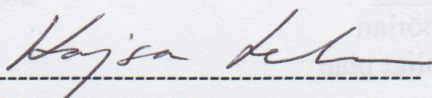
-----  
Claudia Bruss, ordförande




-----  
Lena Hiselius, ledamot



-----  
Mehmed Cengic, ledamot

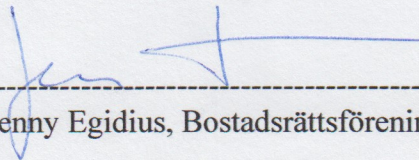


-----  
Kajsa Lekman, ledamot



-----  
Ola Citron, ledamot

Revisionsberättelse har lämnats - 220429



-----  
Jenny Egidius, Bostadsrättsföreningen Vaktelns revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vakteln, org nr 745000-0745

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vakteln Lund för räkenskapsåret 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

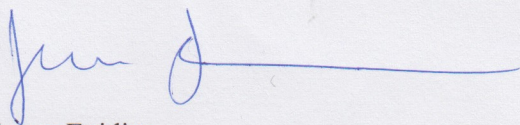
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av mm revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund, 2022-04-29



Jenny Egidius,

Av föreningen vald revisor