

# Årsredovisning

# 2014

Bostadsrättsföreningen Vakteln

Trastvägen 11, 227 31 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2001-09-06 hos Bolagsverket.

Fastighetsbeteckning EKA 45.

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

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

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 källarförråd.

Föreningen förfogar över en tvättstuga, cykelkällare och skyddsrum som nyttjas av föreningen gemensamt.

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

Föreningen har 9 parkeringsplatser som kan hyras separat. 8 av 9 platser är f.n. uthyrda.

me AS HC Ue

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	1960/1990	Totalrenovering planeras sommaren 2016
Fasad	1960, trapphusfasad renov. 2014	
Entrédörr	Ca 1985	2-delad port i aluminium med isolerglas. Justeringar 2013.
Trapphus målning	Ca 1990	Ommålning planeras 2015.
Fönster trapphus	1960 - 1986	Originalfönster på insidan. Energiglaskassett på utsidan, samt nya plåtarbeten (1986)
Hiss	1960/1990	Ca 1990 nytt styrsystem, Linbyte 2014. Besiktning varje år.
Lägenhetsdörrar	2001	
Fönster i lägenheter	2001	
Balkonger	1960/1990/2001	Renovering 1990, ommålning 2001
Stamledningar för elektricitet	1960	
Avloppsstammar	1960	
Tappvattenstammar	1960	
Stamledningar för radiatorvatten	1960	
Styrsystem för uppvärmning	Ca 1985	Äldre system med utetempgivare
Ventilation	1960 Frånluftsventilation mekanisk (F).	Förbyggande underhåll varje år.
Värmeväxlare för tappvatten och radiatorvatten	1994	Besiktning varje år.
Radiatorer	1960	
Energideklaration	2009	Vart 10 <sup>e</sup> år
Obligatorisk ventilationskontroll	2013	Vart 6 <sup>e</sup> år

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv bredband eller ComHem
TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Bokföring och deklARATION	Håkan Olsson/Anders Radlert
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	Servicom
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen

AR meo ve

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har ingen överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

## Styrelsen och övriga funktioner

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

	<b>T.o.m. ordinarie föreningsstämma</b>	<b>Efter ordinarie föreningsstämma</b>
Ordförande	Claudia Bruss	Claudia Bruss
Ledamot	Anders Radlert	Anders Radlert
Ledamot	Ursula Egidius	Ursula Egidius
Ledamot	Mehmed Cengic	Mehmed Cengic
Suppleant	Ninlil Athoraya	Viktor Mörlund
Suppleant	Viktor Mörlund	
Revisor	Anita Feuerstein Bardun	Anita Feuerstein Bardun
Revisorsuppleant	Ola Cítron	
Valberedning	Ola Cítron	Ola Cítron

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Håkan Olsson har anlitats för att sköta föreningens bokföring och deklaration.

Linbyte på hissen.

Renovering av trapphusfasaden med putsning och målning

Utbyte av tätninglistor i fönsterbågarna i trapphuset

Föreningen blev skuldfri 2014-12-18

Ar Me Os Ue

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

Höjning av årsavgiften med 3% fr.o.m. 2015-01-01

Extra föreningsstämma genomförd 2015-02-24. Beslut om att anta nya stadgar. Slutgiltigt beslut fattas under ordinarie föreningsstämma 2015. Beslut om att fr.o.m. 2015-07-01 inkludera bredbandsanslutning i avgiften; 155 kronor per månad tillkommer per lägenhet.

Renovering av trapphuset planeras utföras 2015.

Renovering av taket planeras utföras 2016.

### Föreningens ekonomi

Årsavgifterna för bostäder höjdes med 3% fr.o.m. 1/1 2015

#### Nyckeltal

Nettoomsättning	452 990
Rörelseresultat	8 406
Resultat efter finansnetto	5 436
Balansomslutning	1 074 815

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	365 754
Årets resultat	5 436
Reservering till fond för yttre underhåll	-74 576
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	81 599

**Summa balanserat resultat** **378 213**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **378 213**

Ar. [Signature]

**RESULTATRÄKNING**  
1 JANUARI – 31 DECEMBER

**RÖRELSENS INTÄKTER**

	2014	2013
Avgifter lägenheter	442 680	442 680
Hyra parkeringsplats	9 000	12 300
Överlåtelseavgifter	0	1 000
Övriga intäkter	1 310	0
Summa intäkter:	452 990	455 980

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Löpande underhåll / reparationer	-81 599	-29 472
Fastighetsskötsel (entreprenad)	-34 500	-33 738
Övrig fastighetsskötsel	-1 724	-1 692
El	-20 882	-22 667
Fjärrvärme	-119 432	-132 273
Vatten & avlopp	-18 341	-16 877
Renhållning	-16 808	-19 004
Hiss	-26 101	-7 554
Fastighetsförsäkring	-15 179	-13 124
Kabel-TV	-23 672	-23 155
Myndighetskontroller	0	-5 149
Förbrukningsmaterial	-1 882	-869
Fastighetsavgift/skatt	-18 255	-18 150
Redovisningstjänster	-6 290	-24 050
Föreningskostnader	-4 908	-4 673
Bankkostnader	-1 980	-2 077
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 379
Löner	-6 240	-11 280
Styrelsearvode	-6 993	-5 994
Sociala avgifter	-2 274	-3 858
Summa rörelsens kostnader:	-407 060	-378 035

**Rörelseresultat före avskrivningar:** 45 930 77 945

**AVSKRIVNINGAR**

Avskrivningar byggnader och inventarier Not 1 -37 524 -37 524

**Rörelseresultat efter avskrivningar:** 8 406 40 421

**FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter	110	172
Räntekostnader	-3 080	-8 689
Summa finansiella poster:	-2 970	-8 517

**ÅRETS RESULTAT** 5 436 31 904

Ar. Ullé AS Ullé

**BALANSRÄKNING**

**2014-12-31**

**2013-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark

Not 2

946 468

981 385

Maskiner och inventarier

Not 3

2 609

5 216

Summa anläggningstillgångar

**949 077**

**986 601**

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

47 035

30 876

Förutbetalda kostnader

Not 4

12 392

16 967

Interimsfordringar

0

5 500

Summa kortfristiga fordringar

**59 427**

**53 343**

Kassa och bank

Kassa

0

0

Bank

66 311

210 052

Summa kassa och bank

**66 311**

**210 052**

Summa omsättningstillgångar

**125 738**

**263 396**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 074 815**

**1 249 997**

Ar Me CS Ue

**BALANSRÄKNING** 2014-12-31 2013-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	253 504	208 400
Summa bundet eget kapital	557 192	512 088

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	365 754	378 954
Årets resultat	5 436	31 904
Summa fritt eget kapital	371 190	410 857

**SUMMA EGET KAPITAL**

**928 382 922 945**

**SKULDER**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 6	0	208 950
-----------------------------	-------	---	---------

**SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

**0 208 950**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		47 756	44 039
Skatteskulder	Not 7	18 255	0
Upplupna löner och sociala avgifter		9 287	11 670
Upplupna kostnader för redovisningstjänster		0	12 800
Förutbetalda årsavgifter		71 135	49 592

**SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER**

**146 433 118 101**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 074 815 1 249 996**

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ansvarsförbindelser	947 000	947 000
	inga	inga

*an Mc CS Ue*



## REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år har använts där inget annat anges. Ett mindre antal kostnadskonton i kontoplanen har ändrats för att öka transparensen i räkenskaperna.

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
Maskiner & inventarier	5 år	2015 (med nuvarande poster)

## NOTER

### Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2014	2013
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	10 527	10 527
Maskiner och inventarier	2 607	2 607
	<hr/>	<hr/>
	37 524	37 524

### Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 873 072	1 873 072
Utgående anskaffningsvärden	1 873 072	1 873 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-891 687	-856 770
Årets avskrivning enligt plan	-34 917	-34 917
Utgående avskrivning enligt plan	<hr/>	<hr/>
	-926 604	-891 687
Planenligt restvärde vid årets slut	946 468	981 385
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

Ar Mc OS Ue

<u>Taxeringsvärde</u>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	11 210 000	11 210 000
Fastigheten har 15 lägenheter		

**Not 3**

<u>Maskiner och inventarier</u>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Restvärde vid årets början	5 216	7 823
Årets avskrivning enligt plan	-2 607	-2 607
	-----	
Redovisat restvärde vid årets slut	2 609	5 216

**Not 4**

<u>Förutbetalda kostnader</u>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Kabel-TV	0	5 918
Fastighetsförsäkring	12 392	11 049
	-----	
	12 392	16 967

**Not 5**

<u>Eget kapital</u>	<b>2014-12-31</b>	<b>Förändring</b>	<b>2013-12-31</b>
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	107 700		107 700
Kapitaltillskott	195 988		195 988
Fond för yttre underhåll	253 504	45 104	208 400
	-----		
Summa bundet eget kapital	<b>557 192</b>	<b>45 104</b>	<b>512 088</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	365 754	-13 200	378 954
Årets resultat	5 436	-26 468	31 904
	-----		
Summa fritt eget kapital	<b>371 190</b>	<b>-39 668</b>	<b>410 858</b>
Summa eget kapital	<b>928 382</b>	<b>5 436</b>	<b>922 946</b>

Ar. Me OS U

**Not 6**


<u>Skulder till kreditinstitut</u>	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek AB (t.o.m. 2014-12-18)	0	208 950
Summa skulder till kreditinstitut	0	208 950


**Not 7**


Skatteskulder


Fastighetsavgiften för 2014 är beräknad till 18 255 kr. Avräknas mot skattefordringar vid beslut om slutlig skatt för 2014.

LUND 2015-04-07

  
-----  
Claudia Bruss, ordförande

  
-----  
Ursula Egidius, ledamot

  
-----  
Mehmed Cengic, ledamot

  
-----  
Anders Radlert, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-12.

  
-----  
Anita Feurstein Bardun, Bostadsrättsföreningen Vakteln's revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vakteln Lund för räkenskapsåret 2014-01-01-12-31. 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 min 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.

Årsredovisningen har 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.

Hässleholm 150412



*Anita Feurstein Bardun*

Av föreningen vald revisor