

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakteln - Trastvägen 11, 227 31 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningens årsrapport

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta

Årsredovisning

Grundskolan om förvaltning av fastigheter i Bostadsrättsföreningen Vakteln. Föreningen registrerades 1980. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-12-07.

Den följande texten

Förklaringsbeaktning IKA 13

Förklaringsbeaktning IKA 13 är tillämplig på föreningens verksamhetsberättelse för styrelsen.

Styrelsens uppgift är att förvalta föreningens tillgångar och skuldsättning.

Styrelsen har för

2018

Förklaringsbeaktning IKA 13 är tillämplig på föreningens verksamhetsberättelse för styrelsen.

Förklaringsbeaktning IKA 13

Förklaringsbeaktning IKA 13 är tillämplig på föreningens verksamhetsberättelse för styrelsen.

Förklaringsbeaktning IKA 13

Föreningen upplåter 13 lägenheter av vilka 5 lägenheter är 1 rum med kök och 10 lägenheter av 4 rum och kök. Vissa lägenheter förhör över eget kallbadrum.

Föreningen förhör över en vidsträckt cykelställplats och städsmaskin som nyttjas av föreningen

gemensamt

Bostadsrättsföreningen Vakteln

Trastvägen 11, 227 31 Lund

Handwritten signature

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

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.

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.

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.

Å Kd MC LH OK

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	2016	Skånska Tak/Derbigum
Fasad	1960, trapphusfasad 2014	Fasadrenovering planerad våren 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	
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)
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	Krafringen
Fjärrvärme	Krafringen

OL LH MC KL G

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. En lägenhet har hyrts ut i andra hand under hösten.

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	Anders Radlert	Kajsa Lekman
Ledamot	Kajsa Lekman	Lena Hiselius
Ledamot	Mehmed Cengic	Mehmed Cengic
Ledamot	Ola Citron	Ola Citron
Revisor	Lena Hiselius	Karolina Upadhyaya
Valberedning	Magnus Gustafson	Magnus Gustafson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19.

OR Rd Me LH Ae

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningsbrunch under våren.

Vi har återigen sett över cyklarna och diskuterat hur vi kan komma till rätta med det ökande antal av cyklar och dess parkering. Vi har genomfört en cykelinvestering inkl. rensning. Fortsatt diskussion inom styrelsen pågår.

Vi har planerat, tagit in offerter för den kommande fasadrenovering våren 2019

Tillsammans har vi åtgärdat en del av de grövre trädgårdsarbeten. Planering pågår löpande.

Vi har kopplat vår underhållsplan till budgetarbete, för att på så sätt bättre kunna förutspå kostnaderna.

Två lägenheter var i behov av avloppsspolning. Preliminärt planerar vi en filmning av våra avloppsstammar till 2020

Besiktningar:

Hiss: Ok

Fjärrvärmeväxlare besiktigade och godkända.

En radonmätning hösten/vinter 2017 där resultaten visar små/obetydliga värden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fasadrenovering planerat för våren 2019.

Som resultat av vårt systematiska arbete med underhållsplanen kopplad till budget har vi ökat månadsavgifterna från januari 2019 med 2%

4-rok: 3505 SEK/månad och 1 rok: 1217 SEK/månad

OC LH MC KD CJ

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 t.o.m. juni 2020 med Svenska Stadsnät.

Nyckeltal

	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	482 606	498 092	511 922	498 650
Årets resultat	84 705	51 089	84 009	61 650
Resultat efter finansnetto	84 881	51 380	84 011	61 650
Taxeringsvärde	11 210 000	13 400 000	13 400 000	13 400 000
Avskrivningar	37 526	44 917	44 917	44 917
Löpande underhåll	15 040	44 612	30 182	0
Balansomslutning	1 121 482	1 189 427	1 245 968	1 316 779
Balanserat resultat	403 560	412 469	439 579	412 146

Avsättningen till fond för yttre underhåll bli större än årets resultat vilket beror delvis på att vi inte har konterat något i löpande underhåll, vilket istället konterades på bland annat fastighetsskötsel och hiss.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat (2017)	439 579
Årets resultat	61 650
Avsättning till fond för yttre underhåll	-134 000
Avskrivningar	44 917
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0

Balanserat resultat (2018)	412 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **412 146**

CS KL MC LH OC

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI – 31 DECEMBER

2018

2017

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter lägenheter	483 900	483 900
Hyra parkeringsplats	12 000	11 700
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	2 750	2 227
Övriga intäkter	0	14 095
Summa intäkter:	498 650	511 922

RÖRELSENS KOSTNADER

Löpande underhåll / reparationer	0	-30 182
Fastighetsskötsel (inkl frakter & transporter 100 SEK)	-41 901	- 30 094
Övrig fastighetsskötsel	-2 515	-1 880
El	-30 024	-23 363
Fjärrvärme	-121 472	-119 608
Vatten & avlopp	-26 480	-21 467
Renhållning	-17 227	-18 898
Hiss	-19 088	-4 638
Fastighetsförsäkring	-16 623	-15 718
Kabel-TV	-31 896	-25 021
Bredband	-27 900	-28 045
Förbrukningsmaterial (inkl kontorsmaterial 151 SEK)	-2 245	-676
Fastighetsavgift/skatt	-20 055	-19 725
Redovisningstjänster	-5 020	-4 550
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller 1900 SEK)	-10 965	-5 079
Bankkostnader	-1 720	-1 671
Löner	-8 100	-19 080
Styrelsearvode	-5 994	-6 993
Sociala avgifter	-2 858	-6 308
Summa rörelsens kostnader:	-392 083	-382 996

Rörelseresultat före avskrivningar:

106 567

128 926

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar byggnader och inventarier	Not 1	-44917	-44 917
---	-------	--------	---------

Rörelseresultat efter avskrivningar:

61 650

84 009

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	0	2
Räntekostnader	0	0
Summa finansiella poster:	0	2

ÅRETS RESULTAT

61 650

84 011

GC LH MC KL G

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 2	876 800	921 717
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Summa anläggningstillgångar		876 800	921 717

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		50 029	50 029
Förutbetalda kostnader	Not 4	13 124	12 248
Interimsfordringar		0	0
Summa kortfristiga fordringar		63 153	62 277

Kassa och bank

Kassa		0	0
Bank		376 826	261 974
Summa kassa och bank		376 826	261 974

Summa omsättningstillgångar		439 979	324 251
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 316 779	1 245 968
-------------------------	--	------------------	------------------

OR KH MC LH OL

BALANSRÄKNING **2018-12-31** **2017-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	405 387	348 486
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	709 075	652 174

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	439 579	412 469
Årets resultat	61 650	84 011
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	501 229	496 480

SUMMA EGET KAPITAL **1 210 304** **1 148 654**

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	0
	-----	-----
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	0	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	50 865	40 593
Skatteskulder	20 055	19 725
Förutbetalda lägenhetsavgifter	38 991	36 996
Övriga interimsskulder	0	0
	-----	-----
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	109 911	97 314

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 320 215** **1 245 968**

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	2018 947 000	2017 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

OC KHMC KL O

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år har använts där inget annat anges.

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
Maskiner & inventarier	5 år	F.n. inga poster

NOTER

Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2018	2017
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	10 527	10 527
Takrenovering 2016	10 000	10 000
Maskiner och inventarier	0	0
	44 917	44 917

Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 973 072	1 973 072
Utgående anskaffningsvärden	1 973 072	1 973 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 051 355	-1 006 438
Årets avskrivning enligt plan	-44 917	-44 917
Utgående avskrivning enligt plan	-1 096 272	-1 051 355
Planenligt restvärde vid årets slut	876 800	921 717
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

01 KL MC LH @

<u>Taxeringsvärde</u>	2018	2017
	13 400 000	13 400 000

Fastigheten har 15 lägenheter

Not 3

<u>Maskiner och inventarier</u>	2018	2017
Restvärde vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0

Redovisat restvärde vid årets slut **0** **0**

Not 4

<u>Förutbetalda kostnader</u>	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	13 124	12 248
	<hr/>	<hr/>
	13 124	12 248

OC L.H. Wickström O

LUND 190408




Claudia Bruss, ordförande



Lena Hiselius, ledamot



Mehmed Cengic, ledamot

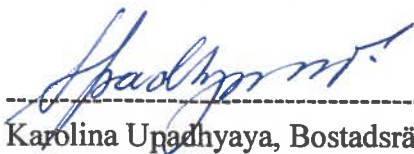


Kajsa Lekman, ledamot



Ola Citron, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats -2019-04-19



Karolina Upadhyaya, Bostadsrättsföreningen Vakteln's revisor