

Årsredovisning

2022

Bostadsrättsföreningen Vakteln

Trastvägen 11, 227 31 Lund

KL
SH
CS MC

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

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.

AS MUC LH OC
KL

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)
Parkering	2022	Ny asfaltering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
TV	ComHem/Tele 2
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

oc LH
K/MC
K/L

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året. En lägenhet har hyrts ut i andra hand under början av året.

Styrelsen och övriga funktioner

Styrelsen har under året avhållit 7 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	Jenny Egidius	Jenny Egidius
Valberedning	Karolina Upadhyaya	Karolina Upadhyaya

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022 06-01.

cc.
Kd CS Me 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.bostadsraterna.se

Under det gångna året har vi asfalterat parkeringen.

Med hjälp av medlemmarna har vi målat torkrummet.

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%. I december 2022 höjde vi både avgiften och parkeringsavgiften med 10 %.

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 Telia.

Nuvarande månadsavgifter:

4-rok: 4025 SEK/månad och 1 rok: 1382 SEK/månad

Parkeringsplats: 165 SEK/månad

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

För det kommande året planerar vi återigen att genomföra en cykelrensning i cykelställ och cykelkällaresamt att köpa in nya utomhusmöbler. Dessutom planeras inköp av ny torktumlare.

ISL CS MC LH @C

Föreningens ekonomi

Föreningen har inga lån.

Nyckeltal

	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	498 650	511 620	540 015	542 473	542 525
Årets resultat	61 650	15 536	12 144	29 016	-14 491
Resultat efter finansnetto	61 650	15 536	12 144	29 016	-14 526
Taxeringsvärde	13 400 000	14 400 000	14 400 000	14 400 000	20 200 000
Avskrivningar	44 917	58 525	58 525	58 930	64 214
Löpande underhåll	0	70 743	64 246	5 033	0
Balansomslutning	1 316 779	1 334 873	1 355 229	1 389 162	1 372 722
Balanserat resultat	439 579	367 229	378 033	368 948	362 960

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	362 960
Årets resultat	-14 526
Avsättning till fond för yttre underhåll	-137 786
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0

Balanserat resultat	210 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **210 648**

6c
Kd CS Me LH

RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

	2022	2021
Avgifter lägenheter	521 040	516 887
Hyra parkeringsplats	16 335	16 200
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	2 750	6 950
Övriga intäkter	2 400	2 400
Summa intäkter:	542 525	542 437

RÖRELSENS KOSTNADER

Löpande underhåll / reparationer	-0,00	-5 033
Fastighetsskötsel (inkl frakter & transporter)	-68 341	-38 952
Övrig fastighetsskötsel (CWS)	-2 400	-2 067
Periodiskt underhåll	-0,00	-45 033
El	-58 106	-41 248
Fjärrvärme	-136 629	-144 903
Vatten & avlopp	-35 234	-33 553
Renhållning	-20 629	-20 212
Hiss	-47 440	-12 319
Fastighetsförsäkring	-19 767	-19 450
Kabel-TV	-27 706	-20 191
Bredband	-28 223	-27 900
Förbrukningsmaterial (inkl kontorsmaterial)	-6 033	-3 459
Fastighetsavgift/skatt	-22 785	-21 885
Redovisningstjänster	-4 880	-5 100
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller)	-6 186	-4 230
Bankkostnader	-1 485	-1 963
Styrelsearvode	-6 993	-6 993
Summa rörelsens kostnader:	-492 837	-454 491

Rörelseresultat före avskrivningar: 49 688 87 946

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar byggnader och inventarier Not 1 -64 214 -58 930

Rörelseresultat efter avskrivningar: -14 526 29 016

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	35	0
Räntekostnader	0	0
Summa finansiella poster:	0	0

ÅRETS RESULTAT -14 491 29 016

1kd CS MLE LH OC

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	1 115 902	1 074 428
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Summa anläggningstillgångar		1 115 902	1 074 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		50 064	50 029
Förutbetalda försäkringar		15 597	14 568
Förutbetalda kostnader		9 935	6 919
Summa kortfristiga fordringar		75 596	71 516
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		0	0
Bank		181 224	243 218
Summa kassa och bank		181 224	243 218
Summa omsättningstillgångar		256 820	314 734
SUMMA TILLGÅNGAR		1 372 722	1 389 162

kd AS Me LH oc.

BALANSRÄKNING **2022-12-31** **2021-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	600 352	565 348

Summa bundet eget kapital **904 040** **869 036**

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	362 960	368 948
Årets resultat	- 14 491	29 016

Summa fritt eget kapital **348 469** **397 964**

SUMMA EGET KAPITAL **1 252 509** **1 267 000**

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut **0** **0**

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

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	49 965	59 120
Skatteskulder	22 785	21 885
Förutbetalda lägenhetsavgifter	47 463	41 157
Övriga interimsskulder	0	0

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER **120 213** **122 162**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 372 722** **1 389 162**

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda) **2022** **2021**
947 000 947 000

Ansvarsförbindelser **inga** **inga**

kd AS MC LH

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 (färdig avskriven 2021)
Takrenovering 2016	10 år	2025
Fasadrenovering 2019	31 år	2050
Maskiner & inventarier	5 år	F.n. inga poster
Asfaltering av p-plats 2022	20 år	2041

NOTER

Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2022	2021
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	0	10 932
Takrenovering 2016	10 000	10 000
Fasadrenovering 2019	13 608	13 608
Asfaltering av p-plats 2022	5 284	0
	64 214	58 930

Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 346 680	2 346 680
Utgående anskaffningsvärden	2 452 368	2 346 680
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 272 252	-1 213 322
Årets avskrivning enligt plan	-64 214	-58 930
Utgående avskrivning enligt plan	-1 336 466	-1 272 252
Planenligt restvärde vid årets slut	1 115 902	1 074 428
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

KL OS MC LH se.

LUND 2023-04-02



Claudia Bruss, ordförande



Lena Hiselius, ledamot



Mehmed Cengic, ledamot

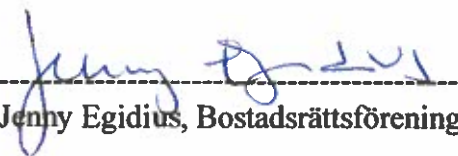


Kajsa Lekman, ledamot



Ola Citron, ledamot

Revisionsberättelse har lämnats -



Jenny Egidius, Bostadsrättsföreningen Vakteln's revisor

Taxeringsvärde

	2022	2021
	20 200 000	14 400 000

Fastigheten har 15 lägenheter

Not 3

Maskiner och inventarier

	2022	2021
Restvärde vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

kd P MC LH de

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vakteln, org nr 745000-07445

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vakteln i Lund för räkenskapsåret 2022.

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 har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot 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, 2023-05-09



Jenny Egidius

Av föreningen vald revisor

