

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

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.

Byggnadens tekniska status

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	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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Styrelsen och övriga funktioner

Styrelsen har under året avhållit 5 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	Valentina Bottazzi
Revisor	Jenny Egidius	Jenny Egidius
Valberedning	Karolina Upadhyaya	Karolina Upadhyaya

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

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 året köpte vi en ny torktumlare och en ny tvättmaskin.

Vi köpte också nya utemöbler till vår trädgård. För bättre trevnad och plats i vårt cykelställ genomförde vi en cykelrensning.

Vi åtgärdade en mindre vattenläcka i källaren.

Besiktningar:

Hiss: Ok

Fjärrvärmeväxlare 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. I december 2022 höjde vi senast 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 (inkl bredband):

4-rok: 4 025 SEK/månad och 1 rok: 1 382 SEK/månad

Parkeringsplats: 165 SEK/månad

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningens ekonomi

Föreningen har inga lån.

Nyckeltal

	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning	511 620	540 015	542 473	542 525	600 109
Årets resultat	15 536	12 144	29 016	- 14 491	89 948
Rörelseresultat efter avskrivningar	15 536	12 144	29 016	- 14 526	88 640
Taxeringsvärde	14 400 000	14 400 000	14 400 000	20 200 000	20 200 000
Avskrivningar	58 525	58 525	58 930	64 214	53 282
Löpande underhåll	70 743	64 246	5 033	0	
Balansomslutning	1 334 873	1 355 229	1 389 162	1 372 722	1 463 679
Balanserat resultat	367 229	378 033	368 948	362 960	210 683
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt					582
Skuldsättning per kvadratmeter					0
Sparande per kvadratmeter					166
Räntekänslighet					0
Energikostnad per kvadratmeter (el, vatten, värme)					224
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt					0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter					94

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	210 683
Årets resultat	89 948
Avsättning till fond för yttre underhåll	- 148 718
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	10 682

Balanserat resultat	162 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **162 595**

RESULTATRÄKNING	2023	2022	
RÖRELSENS INTÄKTER			
Avgifter lägenheter	565 920	521 040	
Hyra parkeringsplats	17 820	16 335	
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	500	2 750	
Övriga intäkter (inkl statligt elstöd)	15 869	2 400	
	-----	-----	
Summa intäkter:	600 109	542 525	
RÖRELSENS KOSTNADER			
Löpande underhåll / reparationer	- 10 682	0	
Fastighetskötsel (inkl frakter & transporter)	- 56 973	- 68 341	
Övrig fastighetskötsel (CWS)	- 2 640	- 2 400	
El	- 39 818	- 58 106	
Fjärrvärme	- 134 497	- 136 629	
Vatten & avlopp	- 33 178	- 35 234	
Renhållning	- 24 681	- 20 629	
Hiss	- 8 265	- 47 440	
Fastighetsförsäkring	- 21 021	- 19 767	
Kabel-TV	- 38 564	- 27 706	
Bredband	- 30 431	- 28 223	
Förbrukningsmaterial och övriga kostnader	- 14 258	- 6 033	
Fastighetsavgift/skatt	- 23 835	- 22 785	
Redovisningstjänster	- 6 128	- 4 880	
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller)	- 4 424	- 6 186	
Bankkostnader	- 1 799	- 1 485	
Styrelsearvode	- 6 993	- 6 993	
	-----	-----	
Summa rörelsens kostnader:	- 458 187	- 492 837	
Rörelseresultat före avskrivningar:	141 922	49 688	
AVSKRIVNINGAR			
Avskrivningar byggnader och inventarier	Not 1	- 53 282	- 64 214
		-----	-----
Rörelseresultat efter avskrivningar:	88 640	- 14 526	
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	1 308	35	
	-----	-----	
Summa finansiella poster:	1 308	35	
	-----	-----	
ÅRETS RESULTAT	89 948	- 14 491	

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	1 139 165	1 115 902
Summa anläggningstillgångar		1 139 165	1 115 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		50 816	50 064
Förutbetalda försäkringar		16 273	15 597
Förutbetalda kostnader		-	9 935
Summa kortfristiga fordringar		67 089	75 596
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		257 425	181 224
Summa kassa och bank		257 425	181 224
Summa omsättningstillgångar		324 514	256 820
SUMMA TILLGÅNGAR		1 463 679	1 372 722

BALANSRÄKNING **2023-12-31** **2022-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	738 138	600 352

Summa bundet eget kapital **1 041 826** **904 040**

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	210 683	362 960
Årets resultat	89 948	- 14 491

Summa fritt eget kapital **300 631** **348 469**

SUMMA EGET KAPITAL **1 342 457** **1 252 509**

SKULDER

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	57 122	49 965
Skatteskulder	23 835	22 785
Förutbetalda hyresintäkter	40 265	47 463

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER **121 222** **120 213**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 463 679** **1 372 722**

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	2023 947 000	2022 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
LÖPANDE VERKSAMET		
Årets resultat	89 948	- 14 491
Avskrivningar	53 282	64 214
	-----	-----
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	143 230	49 723
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	8 507	- 4 080
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 009	- 1 949
	-----	-----
Kassaflöde från löpande verksamhet	152 746	43 694
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Årets investeringar	- 76 545	- 105 688
	-----	-----
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 76 545	- 105 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 201	- 61 994
Likvida medel vid årets början	181 224	243 218
Likvida medel vid årets slut	257 425	181 224
Förändring likvida medel	76 201	- 61 994

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
Asfaltering av p-plats 2022	20 år	2041

NOTER

Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2023	2022
Byggnader	- 9 250	- 9 250
Fastighetsförbättring	-	- 10 932
Fönster	- 15 140	- 15 140
Takrenovering 2016	- 10 000	- 10 000
Fasadrenovering 2019	- 13 608	- 13 608
Asfaltering av p-plats 2022	- 5 284	- 5 284
	<hr/>	<hr/>
	- 53 282	- 64 214

Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 452 368	2 346 680
Årets anskaffning	76 545	105 688
Utgående anskaffningsvärden	2 528 913	2 452 368
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	- 1 336 466	- 1 272 252
Årets avskrivning enligt plan	- 53 282	- 64 214
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivning enligt plan	- 1 389 748	- 1 336 466
Planenligt restvärde vid årets slut	1 139 165	1 115 902
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000
<u>Taxeringsvärde</u>	2023	2022
	20 200 000	20 200 000

LUND 2024-

Claudia Bruss, ordförande

Lena Hiselius, ledamot

Mehmed Cengic, ledamot

Kajsa Lekman, ledamot

Ola Citron, ledamot

Revisionsberättelse har lämnats -

Jenny Egidius, Bostadsrättsföreningen Vaktelns revisor