

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

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	Kraftingen
Fjärrvärme	Kraftingen

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 6 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	Valentina Bottazzi	Valentina Bottazzi
Revisor	Jenny Egidius	Jenny Egidius
Valberedning	Karolina Upadhyaya	Karolina Upadhyaya

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

OC AS Me dH We

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

Det blev ett lugnt år där vi främst investerat i en ny gräsklippare. Föreningens stora träd blev beskurna.

Vid 2 tillfällen forslade vi gemensamma bort gammalt trädgårdsavfall.

Knappsatslåset vid entrédörren har bytts ut.

Besiktningar:

Hiss: Ok (årlig besiktning)

Fjärrvärmeväxlare är besiktigad och godkänd (årlig besiktning).

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) godkändes 2020. En ny OVK är planerad till maj 2025.

Månadsavgift

Vi har ett systematiskt arbete med underhållsplanen kopplad till vår budget. 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 (inkl bredband):

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

Parkeringsplats: 165 SEK/månad

OC

Me OS Me

LH

Föreningens ekonomi

Föreningen har inga lån.

Nyckeltal

	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning	540 015	542 473	542 525	600 109	590 413
Årets resultat	12 144	29 016	- 14 491	89 948	31 194
Rörelseresultat efter avskrivningar	12 144	29 016	- 14 526	88 640	26 314
Taxeringsvärde	14 400 000	14 400 000	20 200 000	20 200 000	20 200 000
Avskrivningar	58 525	58 930	64 214	53 282	60 937
Löpande underhåll	64 246	5 033	0	10 682	6 411
Balansomslutning	1 355 229	1 389 162	1 372 722	1 463 679	
Balanserat resultat	378 033	368 948	362 960	210 683	143 176
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt				582	602
Skuldsättning per kvadratmeter				0	0
Sparande per kvadratmeter				166	145
Räntekänslighet				0	0
Energikostnad per kvadratmeter (el, vatten, värme)				224	235
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt				0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter				94	96

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	210 683
Årets resultat	31 194
Avsättning till fond för yttre underhåll	- 148 718
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	50 017

Balanserat resultat	143 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **143 176**

RESULTATRÄKNING

2024

2023

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter Lägenheter	565 920	565 920
Hyra Parkeringsplats	17 820	17 820
Avgifter överlåtelse/ andrahandsuthyrning	500	500
Övriga intäkter (inkl nycklar)	6 173	15 869

Summa intäkter

590 413

600 109

RÖRELSENS KOSTNADER

Löpande underhåll /reparationer	-6 411	-10 682
Periodiskt underhåll	-43 606	0
Fastighetsskötsel (inkl frakter & transporter)	-72 165	-56 973
Övrig fastighetsskötsel	-3 324	-2 640
El	-41 334	-39 818
Fjärrvärme	-143 026	-134 497
Vatten & Avlopp	-36 949	-33 178
Renhållning	-23 512	-24 681
Hiss	-8 859	-8 265
Fastighetsförsäkring	-21 972	-21 021
Kabel-TV	-24 094	-38 564
Bredband	-28 221	-30 431
Förbrukningsmaterial och övriga kostnader	-6 223	-14 258
Fastighetsavgift/skatt	-24 450	-23 835
Redovisningstjänster	-5 819	-6 128
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller)	-4 340	-4 424
Bankkostnader	-1 865	-1799
Styrelsearvode	-6 993	-6 993

Summa rörelsens kostnader

-503 162

- 458 187

Rörelseresultat före avskrivningar:

87 251

141 922

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar byggnader och inventarier Not 1	-60 937	-53 282
---	---------	---------

Rörelseresultat efter avskrivningar:

26 314

88 640

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	4 880	1 308
---------------	-------	-------

Summa finansiella poster:

4 880

1 308

ÅRETS RESULTAT

31 194

89 948

ac

Me

CS

MC

LH

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark Not 2

1 078 228

1 139 165

Summa anläggningstillgångar

1 078 228

1 139 165

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

51 203

50 816

Förutbetalda räkningar

17 098

16 273

Förutbetalda kostnader

8 073

0

Summa kortfristiga fordringar

76 374

67 089

Kassa och bank

Bank

347 421

257 425

Summa kassa och bank

347 421

257 425

Summa omsättningstillgångar

423 795

324 514

SUMMA TILLGÅNGAR

1 502 023

1 436 679

ac

Me

LH

Me

8

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	876 174	738 138
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	1 179 862	1 041 826

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	162 594	210 683
Årets resultat	31 194	89 948
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	193 788	300 631

SUMMA EGET KAPITAL

1 373 650

1 342 457

SKULDER

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	64 840	57 122
Skatteskulder	24 450	23 835
Förutbetalda hyresintäkter	87 983	40 265
	-----	-----

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

128 373

121 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 502 023

1 463 679

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	2024 947 000	2023 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

er

me

LH

me

OS

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	31 194	89 948
Avskrivningar	60 937	53 282
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	92 131	143 230
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-9 285	8 507
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	7 151	1 009
Kassaflöde från löpande verksamhet	89 996	152 746
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Årets investeringar		-76 545
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-76 545
ÅRETS KASSAFLÖDE	89 996	76 201
Likvida medel vid årets början	257 425	181 224
Likvida medel vid årets slut	347 421	257 425
Förändring likvida medel	89 996	76 201

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	10 år	2033
Asfaltering av p-plats 2022	20 år	2041

NOTER

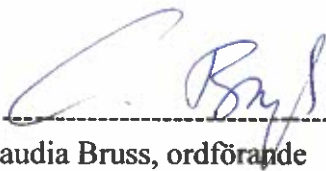
Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2024	2023
Byggnader	- 9 250	- 9 250
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
Torktumlare, tvättmaskin	- 7 655	-
	- 60 937	- 53 282

Not 2

<u>Byggnader och mark och inventarier</u>	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 528 913	2 452 368
Årets anskaffning	-	76 545
Utgående anskaffningsvärden	2 528 913	2 528 913
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	- 1 389 748	- 1 336 466
Årets avskrivning enligt plan	- 60 937	- 53 282
Utgående avskrivning enligt plan	- 1 450 685	- 1 389 748
Planenligt restvärde vid årets slut	1 078 228	1 139 165
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000
<u>Taxeringsvärde</u>	2024	2023
	20 200 000	20 200 000

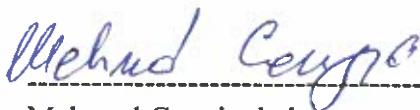
LUND 2025-04-10



Claudia Bruss, ordförande



Lena Hiselius, ledamot



Mehmed Cengic, ledamot



Kajsa Lekman, ledamot



Ola Citron, ledamot



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 2024.

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 revisionssed 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 revisionssed 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, 2025-05-03



Jenny Egidius

Av föreningen vald revisor

