

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

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	Aldre 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 överlåtits under 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	Valentina Bottazzi	Valentina Bottazzi
Revisor	Jenny Egidius	Jenny Egidius
Valberedning	Karolina Upadhyaya	Karolina Upadhyaya

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

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

Vi använde sommaren och målade om järnräcken mot källaren, samt det låga trästaket vid parkeringen.

Besiktningar:

Hiss: Ok (årlig besiktning)

Fjärrvärmväxlare 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 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

Föreningens ekonomi

Föreningen har inga lån.

Nyckeltal

	2021	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning	542 473	542 525	600 109	590 413	586 640
Årets resultat	29 016	- 14 491	89 948	31 194	3 129
Rörelseresultat efter avskrivningar	29 016	- 14 526	88 640	26 314	1 880
Taxeringsvärde	14 400 000	20 200 000	20 200 000	20 200 000	21 800 000
Avskrivningar	58 930	64 214	53 282	60 937	60 937
Löpande underhåll	5 033	0	10 682	6 411	18 176
Balansomslutning	1 389 162	1 372 722	1 463 679	1 502 023	1 521 775
Balanserat resultat	368 948	362 960	210 683	143 176	7 418
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt			582	602	602
Skuldsättning per kvadratmeter			0	0	0
Sparande per kvadratmeter			166	145	88
Räntekänslighet			0	0	0
Energikostnad per kvadratmeter (el, vatten, värme)			224	235	265
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter			94	96	96

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	143 176
Årets resultat	3 129
Avsättning till fond för yttre underhåll	- 157 063
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	18 176

Balanserat resultat	7 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

7418 SEK

RESULTATRÄKNING	2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter Lägenheter	565 920	565 920
Hyra Parkeringsplats	17 820	17 820
Avgifter överlåtelse/ andrahandsuthyrning	500	500
Övriga intäkter (inkl nycklar)	2 400	6 173
Summa intäkter	586 640	590 413
RÖRELSENS KOSTNADER		
Löpande underhåll /reparationer	-18 176	-6 411
Periodiskt underhåll	0	-43 606
Fastighetsskötsel (inkl frakter & transporter)	-82 158	-72 165
Övrig fastighetsskötsel	-2 902	-3 324
El	-43 613	-41 334
Fjärrvärme	-157 859	-143 026
Vatten & Avlopp	-47 238	-36 949
Renhållning	-22 839	-23 512
Hiss	-12 631	-8 859
Fastighetsförsäkring	-22 998	-21 972
Kabel-TV	-32 308	-24 094
Bredband	-28 196	-28 221
Förbrukningsmaterial och övriga kostnader	-1 057	-6 223
Fastighetsavgift/skatt	-25 860	-24 450
Redovisningstjänster	-5 748	-5 819
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller)	-10 825	-4 340
Bankkostnader	-2 422	-1 865
Styrelsearvode	-6 993	-6 993
Summa rörelsens kostnader	- 523 823	-503 162
Rörelseresultat före avskrivningar:	62 817	87 251
AVSKRIVNINGAR		
Avskrivningar byggnader och inventarier Not 1	-60 937	-60 937
Rörelseresultat efter avskrivningar:	1 880	26 314
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	1 249	4 880
Summa finansiella poster:	1 249	4 880
ÅRETS RESULTAT	3 129	31 194

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark Not 2

1 017 291

1 078 228

Summa anläggningstillgångar

1 017 291

1 078 228

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

51 562

51 203

Förutbetalda räkningar

17 699

17 098

Förutbetalda kostnader

0

8 073

Summa kortfristiga fordringar

69 351

76 374

Kassa och bank

Bank

435 133

347 421

Summa kassa och bank

435 133

347 421

Summa omsättningstillgångar

504 484

423 795

SUMMA TILLGÅNGAR

1 521 775

1 502 023

BALANSRÄKNING

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	974 875	876 174
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	1 278 563	1 179 862

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	95 087	162 594
Årets resultat	3 129	31 194
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	98 216	193 788

SUMMA EGET KAPITAL **1 376 779** **1 373 650**

SKULDER

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	73 099	64 840
Skatteskulder	25 860	24 450
Förutbetalda hyresintäkter	46 037	87 983
	-----	-----

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER **144 996** **128 373**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 521 775** **1 502 023**

I

Ställda säkerheter

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

Je *KL B* *ME LH*

KASSAFLÖDESANALYS	2025	2024
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	3 129	31 194
Avskrivningar	60 937	60 937
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	64 066	92 131
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	7 023	-9 285
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	16 623	7 151
Kassaflöde från löpande verksamhet	87 712	89 996
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Årets investeringar	0	
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	87 712	89 996
Likvida medel vid årets början	347 421	257 425
Likvida medel vid årets slut	435 133	347 421
Förändring likvida medel	87 712	89 996

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
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>	2025	2024
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
Maskiner & inventarier	- 7 655	- 7 655
	<hr/>	<hr/>
	- 60 937	- 60 937

Not 2

<u>Byggnader och mark och inventarier</u>	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 528 913	2 528 913
Årets anskaffning	-	-
Utgående anskaffningsvärden	2 528 913	2 528 913
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 450 685	- 1 389 748
Årets avskrivning enligt plan	-60 937	- 60 937
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivning enligt plan	- 1 511 622	- 1 450 685
Planenligt restvärde vid årets slut	1 017 291	1 078 228
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000
<u>Taxeringsvärde</u>	2025	2024
	21 800 000	20 200 000

Datum för upprättande av årsredovisningen
Lund, 260415

Undertecknande av årsredovisningen
Lund, 260419



Claudia Bruss, ordförande



Lena Hiselius, ledamot



Mehmed Cengic, ledamot

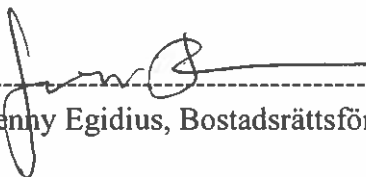


Kajsa Lekman, ledamot



Ola Citron, ledamot

Revisionsberättelse har lämnats – Lund,



Jenny Egidius, Bostadsrättsföreningen Vakteln's revisor

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 2025.

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, 2026-05-01



Jenny Egidius

Av föreningen vald revisor

