
Årsredovisning

2017

Bostadsrättsföreningen Vakteln

Trastvägen 11, 227 31 Lund

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

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.

OK.

MC

KL B 4r

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	2016	Skånska Tak/Derbigum
Fasad	1960, trapphusfasad 2014	Målning fasaddetaljer planerat för 2018
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:
Internet (fiberanslutning):	Svenska Stadsnät Perspektiv, en del av Telia
TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Bokföring och deklaration	Håkan Olsson/Anders Radlert
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	Trappstädning: Bengt Larsson Trädgårdsskötsel: Veterankraft AB
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen

OC
MC
KLL CS AR

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 st. överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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	Anders Radlert
Ledamot	Magnus Brange	Kajsa Lekman
Ledamot	Mehmed Cengic	Mehmed Cengic
Ledamot		Ola Citron
Suppleant	Ola Citron	
Suppleant	Kajsa Lekman	
Revisor	Anders Ivstam	Ursula Egidius
		Nyval extrastämma 180405:
		Lena Hiselius
Revisorssuppleant		
Valberedning	Ursula Egidius	Magnus Brange
		Nyval extrastämma 180405:
		Magnus Gustafson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Brandskydd i huset har setts över och vi har kommit i gång med ett aktivt brandskyddsarbete.

Mindre underhållsarbeten har utförts på fastigheten.

Besiktningar:

Hiss: OK.

Fjärrvärmeinstallationer besiktigade och godkända.

En radonmätning utfördes under oktober – december. Resultaten visar små/obetydliga värden.

Ol. MC
Ar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi har hållit en extrastämma 2018-04-15 inför årsmötet 2018, för nyval av revisor samt valberedning.

Fasadrenovering planeras för 2018.

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

Nettoomsättning	511 922
Rörelseresultat	84 009
Resultat efter finansnetto	84 011
Balansomslutning	1 245 968

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	412 469
Årets resultat	84 011
Reservering till fond för yttre underhåll	-87 083
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	30 182
Summa balanserad vinst	439 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **439 579**

Oe

llc

llc-AR

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI – 31 DECEMBER

2017

2016

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter lägenheter	483 900	483 900
Hyra parkeringsplats	11 700	10 900
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	2 227	3 250
Övriga intäkter	14 095	42
Summa intäkter:	511 922	498 092

RÖRELSENS KOSTNADER

Löpande underhåll / reparationer	-30 182	-44 612
Fastighetsskötsel (entreprenad)	-30 094	-27 832
Övrig fastighetsskötsel	-1 880	-1 832
El	-23 363	-21 175
Fjärrvärme	-119 608	-125 142
Vatten & avlopp	-21 467	-21 272
Renhållning	-18 898	-18 730
Hiss	-4 638	-4 441
Fastighetsförsäkring	-15 718	-16 996
Kabel-TV	-25 021	-24 452
Bredband	-28 045	-28 248
Förbrukningsmaterial	-676	-2 764
Fastighetsavgift/skatt	-19 725	-19 020
Redovisningstjänster	-4 550	-4 510
Föreningskostnader	-5 079	-4 672
Bankkostnader	-1 671	-1 483
Löner	-19 080	-21 000
Styrelsearvode	-6 993	-6 993
Sociala avgifter	-6 308	-6 912
Summa rörelsens kostnader:	-382 996	-402 086

Rörelseresultat före avskrivningar: 128 926 96 006

AVSKRIVNINGAR

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

Rörelseresultat efter avskrivningar: 84 009 51 089

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2	291
Räntekostnader	0	0
Summa finansiella poster:	2	291

ÅRETS RESULTAT 84 011 51 380

oe *llc*
llc *CS* *Ac*

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 2	921 717	966 634
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Summa anläggningstillgångar		921 717	966 634

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		50 029	50 341
Förutbetalda kostnader	Not 4	12 248	11 635
Interimsfordringar		0	0

Summa kortfristiga fordringar **62 277** **61 976**

Kassa och bank

Kassa		0	0
Bank		261 974	160 817

Summa kassa och bank **261 974** **160 817**

Summa omsättningstillgångar **324 251** **222 793**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 245 968 **1 189 427**

Be *Mc*
AR

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 5	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	348 486	306 015
Summa bundet eget kapital	652 174	609 703
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst	412 469	403 560
Årets resultat	84 011	51 380
Summa fritt eget kapital	496 480	454 940
SUMMA EGET KAPITAL	1 148 654	1 064 643
 SKULDER		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	0	0
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	40 593	51 040
Skatteskulder	19 725	19 020
Förutbetalda lägenhetsavgifter	36 996	40 696
Övriga interimsskulder	0	14 028
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	97 314	124 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 245 968	1 189 427
 <u>Ställda säkerheter</u>		
Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	2017 947 000	2016 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

OC *MC*
MC CS AR

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
Takreovering 2016	10 år	2025
Maskiner & inventarier	5 år	F.n. inga poster

NOTER

Not 1

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

Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 973 072	1 873 072
Utgående anskaffningsvärden	1 973 072	1 973 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 006 438	-961 521
Årets avskrivning enligt plan	-44 917	-44 917
Utgående avskrivning enligt plan	-1 051 355	-1 006 438
Planenligt restvärde vid årets slut	921 717	966 634
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

OC. *llc*
llc *OS* *Ac*

<u>Taxeringsvärde</u>	2017	2016
	13 400 000	13 400 000

Fastigheten har 15 lägenheter

Not 3

<u>Maskiner och inventarier</u>	2017	2016
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>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	12 248	11 635

	12 248	11 635
--	---------------	---------------

Not 5

Eget kapital

	2017-12-31	Förändring	2016-12-31
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	107 700		107 700
Kapitaltillskott	195 988		195 988
Fond för yttre underhåll	348 486	42 471	306 015
Summa bundet eget kapital	652 174	42 471	609 703

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	412 469	8 909	403 560
Årets resultat	84 011	32 631	51 380
Summa fritt eget kapital	496 480	41 540	454 940

Summa eget kapital	1 148 654	84 011	1 064 643
--------------------	------------------	---------------	------------------

Not 6

Skatteskulder

Fastighetsavgiften för 2017 är beräknad till 19 725 kr. Avräknas mot skattefordringar vid beslut om slutlig skatt för 2017.

Handwritten signatures and initials:
OC
llc
llc CS AR

LUND 2018-04-25



Claudia Bruss, ordförande



Kajsa Lekman, ledamot



Mehmed Cengic, ledamot

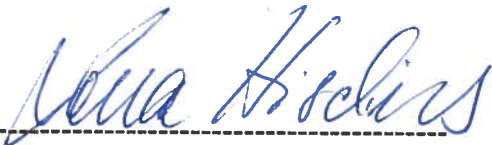


Anders Radlert, ledamot



Ola Citron, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-...⁰²



Lena Hiselius, Bostadsrättsföreningen Vakteln's revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vakten org nr 745000-0745

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vakten org nr 745000-0745 för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisorns ansvar

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 dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar, bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Jag anser att de urval jag inhämtat och granskat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden nedan.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningen Vaktens resultat och finansiella ställning per den 31 december 2017 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen. Likaså tillstyrker jag att resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2018-05-02



Lena Hiselius

Av föreningen vald revisor