

Årsredovisning

2020

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 2020.

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

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)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Svenska Stadsnät perspektiv, en del av Telia
TV	ComHem
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 2 överlåtits under året. Två lägenheter har hyrts ut i andra hand.

Styrelsen och övriga funktioner

Styrelsen har under året avhållit 10 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	Karolina Upadhyaya	Karolina Upadhyaya
Valberedning	Magnus Gustafson	Magnus Gustafson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

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

Filmning av avloppsstammarna 2020 : stammarna är i bra skick för åldern och det finns inget akut åtgärdsbehov

Ventilationssystem: Samtliga lägenheter har fått nya don. Ventilationskanalerna blev rengjorda och donen injusterades.

Krafringen har lagt in fiber för styrning av fjärrvärmesystemet i vårt hus.

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. Senaste höjningen skedde februari 2020 då med 5%. Samtidigt höjdes även parkeringsplatsavgiften.

4-rok: 3673 SEK/månad och 1 rok: 1270 SEK/månad

Parkeringsplats: 150 SEK/månad

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi planerar en utbyggnad av cykelparkeringen för att få fler cykelställ samt öka tillgängligheten till våra källarutrymmen.

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 med Perspektiv bredband, en del av Telia.

Nyckeltal

	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	511 922	498 650	511 620	540 015
Årets resultat	84 009	61 650	15 536	12 144
Resultat efter finansnetto	84 011	61 650	15 536	12 144
Taxeringsvärde	13 400 000	13 400 000	14 400 000	14 400 000
Avskrivningar	44 917	44 917	58 525	58 525
Löpande underhåll	30 182	0	70 743	64 246
Balansomslutning	1 245 968	1 316 779	1 334 873	1 355 229
Balanserat resultat	412 469	439 579	367 229	378 033

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	378 033
Årets resultat	12 144
Avsättning till fond för yttre underhåll	-85 475
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	64 246

Balanserat resultat	368 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **368 948**

RESULTATRÄKNING

2020

2019

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter lägenheter	515 015	493 620
Hyra parkeringsplats	15 750	10 800
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	6 950	4 700
Övriga intäkter	2 300	2 500

Summa intäkter:	540 015	511 620
-----------------	----------------	----------------

RÖRELSENS KOSTNADER

Löpande underhåll / reparationer	-64 246	-70 743
Fastighetsskötsel (inkl frakter & transporter)	-56 787	-27 336
Övrig fastighetsskötsel	-3 184	-2 431
El	-28 904	-31 479
Fjärrvärme	-127 289	-124 835
Vatten & avlopp	-27 767	-36 357
Renhållning	-19 729	-21 095
Hiss	-19 439	-5 991
Fastighetsförsäkring	-18 674	-17 727
Kabel-TV	-33 284	-19 457
Bredband	-30 285	-25 575
Förbrukningsmaterial (inkl kontorsmaterial)	-1 089	-585
Fastighetsavgift/skatt	-21 435	-20 655
Redovisningstjänster	-5 320	-5 020
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller)	-4 238	-17 620
Konsultarvoden	0	-3 000
Bankkostnader	-1 682	-1 659
Löner	0	0
Styrelsearvode	-5 994	-5 994
Sociala avgifter	0	0

Summa rörelsens kostnader:	-469 346	-437 559
----------------------------	----------	----------

Rörelseresultat före avskrivningar:	70 669	74 061
--	---------------	---------------

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar byggnader och inventarier	Not 1	-58 525	-58 525
---	-------	---------	---------

Rörelseresultat efter avskrivningar:	12 144	15 536
---	---------------	---------------

FINANSIELLA POSTER

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

ÅRETS RESULTAT	12 144	15 536
-----------------------	---------------	---------------

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	1 133 358	1 191 883
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Summa anläggningstillgångar		1 133 358	1 191 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		50 029	50 029
Förutbetalda försäkringar	Not 4	14 594	13 809
Förutbetalda kostnader		2365	6 635
Summa kortfristiga fordringar		66 988	70 473
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		0	0
Bank		154 883	72 517
Summa kassa och bank		154 883	72 517
Summa omsättningstillgångar		221 871	142 990
SUMMA TILLGÅNGAR		1 355 229	1 334 873

BALANSRÄKNING **2020-12-31** **2019-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	544 119	539 387
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	847 807	843 075

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	378 033	367 229
Årets resultat	12 144	15 536
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	390 177	382 765

SUMMA EGET KAPITAL **1 237 985** **1 225 841**

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	0
	-----	-----
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	0	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	50 553	50 781
Skatteskulder	21 435	20 055
Förutbetalda lägenhetsavgifter	45 257	37 596
Övriga interimsskulder	0	0
	-----	-----
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	117 245	109 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 355 229** **1 334 873**

Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	947 000	947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

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

NOTER

Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2020	2019
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	10 527	10 527
Takrenovering 2016	10 000	10 000
Fasadrenovering 2019	13 608	13 608
	58 525	58 525

Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 346 680	1 973 072
Utgående anskaffningsvärden	2 346 680	2 346 680
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 154 797	-1 096 272
Årets avskrivning enligt plan	-58 525	-58 525
Utgående avskrivning enligt plan	-1 213 322	-1 154 797
Planenligt restvärde vid årets slut	1 133 358	1 191 883
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

<u>Taxeringsvärde</u>	2020	2019
	14 400 000?	14 400 000

Fastigheten har 15 lägenheter

Not 3

<u>Maskiner och inventarier</u>	2020	2019
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>	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	14 594	13 809

	14 594	13 809
--	--------	--------

LUND 2020-04-14

Claudia Bruss, ordförande

Lena Hiselius, ledamot

Mehmed Cengic, ledamot

Kajsa Lekman, ledamot

Ola Citron, ledamot

Revisionsberättelse har lämnats -

Karolina Upadhyaya, Bostadsrättsföreningen Vaktelns revisor