

Årsredovisning

2016

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 2016.

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.

MC MB

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	2016	Skånska Tak/Derbigum
Fasad	1960, trapphusfasad 2014	
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 (f.d. Perspektiv Bredband)
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

MC MB

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 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

	T.o.m. årsmöte	Efter årsmöte
Ordförande	Claudia Bruss	Claudia Bruss
Ledamot	Anders Radlert	Anders Radlert
Ledamot	Ursula Egidius	Mehmed Cengic
Ledamot	Mehmed Cengic	Magnus Brange
Ledamot		
Suppleant	Viktor Mörlund (avslutade uppdraget i mars 2016)	Ola Citron
Suppleant	Magnus Brange	Kajsa Lekman
Revisor	Anita Feuerstein Bardun	Anders Ivstam
Revisorssuppleant	Ola Citron	
Valberedning	Ola Citron	Ursula Egidius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering av taket.

Besiktningar:

Hiss: OK, efter justeringar av Kone.

Fjärrvärmeanläggning: OK

MC MB

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En rad mindre underhållsarbeten planerade under 2017.

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	498 092
Rörelseresultat	51 089
Resultat efter finansnetto	51 380
Balansomslutning	1 189 427

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	403 560
Årets resultat	51 380
Reservering till fond för yttre underhåll	-87 083
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	44 612

Summa balanserad vinst	412 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **412 469**

MC MB

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI – 31 DECEMBER

2016

2015

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter lägenheter	483 900	471 850
Hyra parkeringsplats	10 900	9 000
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	3 250	1 500
Övriga intäkter	42	256

Summa intäkter: 498 092 482 606

RÖRELSENS KOSTNADER

Löpande underhåll / reparationer	-44 612	-15 040
Fastighetsskötsel (entreprenad)	-27 832	-29 250
Övrig fastighetsskötsel	-1 832	-1 772
El	-21 175	-19 726
Fjärrvärme	-125 142	-120 498
Vatten & avlopp	-21 272	-16 012
Renhållning	-18 730	-17 921
Hiss	-4 441	-5 644
Fastighetsförsäkring	-16 996	-16 765
Kabel-TV	-24 452	-23 940
Bredband	-28 248	-14 124
Förbrukningsmaterial	-2 764	-364
Fastighetsavgift/skatt	-19 020	-18 645
Redovisningstjänster	-4 510	-5 110
Föreningskostnader	-4 672	-5 390
Bankkostnader	-1 483	-2 076
Löner	-21 000	-31 800
Styrelsearvode	-6 993	-5 994
Sociala avgifter	-6 912	-10 304

Summa rörelsens kostnader: -402 086 -360 375

Rörelseresultat före avskrivningar: 96 006 122 231

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar byggnader och inventarier Not 1 -44 917 -37 526

Rörelseresultat efter avskrivningar: 51 089 84 705

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	291	176
Räntekostnader	0	0

Summa finansiella poster: 291 176

ÅRETS RESULTAT 51 380 84 881

Mc UB
AR OS

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 2	966 634	911 551
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Summa anläggningstillgångar		966 634	911 551

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		50 341	45 925
Förutbetalda kostnader	Not 4	11 635	13 118
Interimsfordringar		0	0
Summa kortfristiga fordringar		61 976	59 043

Kassa och bank

Kassa		0	0
Bank		160 817	150 888
Summa kassa och bank		160 817	150 888

Summa omsättningstillgångar		222 793	209 931
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

1 189 427 **1 121 482**

Me MB
CS AR

BALANSRÄKNING **2016-12-31** **2015-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	306 015	246 481

Summa bundet eget kapital	609 703	550 169
---------------------------	---------	---------

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	403 560	378 213
Årets resultat	51 380	84 881

Summa fritt eget kapital	454 940	463 094
--------------------------	---------	---------

SUMMA EGET KAPITAL	1 064 643	1 013 263
---------------------------	------------------	------------------

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	0
-----------------------------	---	---

SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	0	0
-----------------------------------	----------	----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	51 040	36 900
Skatteskulder	19 020	18 645
Förutbetalda lägenhetsavgifter	40 696	38 740
Övriga interimsskulder	14 028	13 844

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	124 784	108 219
-----------------------------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 189 427	1 121 482
---------------------------------------	------------------	------------------

Ställda säkerheter

	2016	2015
Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	947 000	947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

MC AB
OS 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	Inga poster

NOTER

Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2016	2015
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	10 527	10 527
Takreovering 2016	10 000	0
Maskiner och inventarier	0	2 609
	<hr/>	<hr/>
	44 917	37 524

Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 873 072	1 873 072
Utgående anskaffningsvärden	1 973 072	1 873 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-961 521	-926 604
Årets avskrivning enligt plan	-44 917	-34 917
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivning enligt plan	-1 006 438	-961 521
Planenligt restvärde vid årets slut	966 634	911 551
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

MC MB
CS AR

<u>Taxeringsvärde</u>	2016	2015
	13 400 000	11 210 000

Fastigheten har 15 lägenheter

Not 3

<u>Maskiner och inventarier</u>	2016	2015
Restvärde vid årets början	0	2 609
Årets avskrivning enligt plan	0	-2 609

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
------------------------------------	----------	----------

Not 4

<u>Förutbetalda kostnader</u>	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	11 635	13 118

	11 635	13 118
--	---------------	---------------

Not 5

Eget kapital

	2016-12-31	Förändring	2015-12-31
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	107 700		107 700
Kapitaltillskott	195 988		195 988
Fond för yttre underhåll	306 015	59 534	246 481
Summa bundet eget kapital	609 703	59 534	550 169
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	403 560	25 347	378 213
Årets resultat	51 380	- 33 501	84 881
Summa fritt eget kapital	454 940	-8 154	463 094
Summa eget kapital	1 064 643	51 380	1 013 263

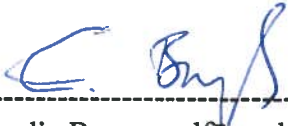
Not 6

Skatteskulder

Fastighetsavgiften för 2016 är beräknad till 19 020 kr. Avräknas mot skattefordringar vid beslut om slutlig skatt för 2016.

WC MB
AR CS

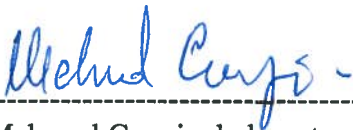
LUND 2017-04-05



Claudia Bruss, ordförande



Magnus Brange, ledamot



Mehmed Cengic, ledamot



Anders Radlert, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-~~27~~.



Anders Ivstam, Bostadsrättsföreningen Vaktelns revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vakteln, org.nr 745000-0745

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vakteln för räkenskapsåret 2016-01-01 till 2016-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de urval som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bostadsföreningen Vaktelns resultat och finansiella ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Lund 2017-04-27



Anders Ivstam

Av föreningen vald revisor