

# Årsredovisning

# 2019

Bostadsrättsföreningen Vakteln

Trastvägen 11, 227 31 Lund

CS

Me Me LH

OK

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakteln – Trastvägen 11, 22731 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

## 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. Det tidigare mangelrum uthyrs för närvarande.

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.

08

lle lle L#



### 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 planeras 2020
Tappvattenstammar	1960	
Stamledningar för radiatorvatten	1960	
Styrsystem för uppvärmning	Ca 1985	Äldre system med utetempgivare
Ventilation	1960	Frånluftsventilation (mekanisk) Justeringar/nya don planerad 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

CS

llc llc ltt

OK

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året. Två lägenheter har hyrts ut i andra hand.

## 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	Kajsa Lekman	Kajsa Lekman
Ledamot	Lena Hiselius	Lena Hiselius
Ledamot	Mehmed Cengic	Mehmed Cengic
Ledamot	Ola Citron	Ola Citron
Suppleant		Ninlil Athoraya
Revisor	Karolina Upadhyaya	Karolina Upadhyaya
Valberedning	Magnus Gustafson	Magnus Gustafson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

CS

MC MC LH

OL

### 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. Vi hade en glöggkväll för alla föreningsmedlemmar i december. För att underlätta vår samvaro har vi uppdaterat ordningsreglerna, som finns på vår hemsida: vakteln.bostadsratterna.se

Efter den genomförda rensningen av cyklar har vi vidare planerat för en ut-/ombyggnad av cykelstället. Men på grund av andra icke förutsedda kostnader under året skjuts detta på framtiden. Men åtgärden är inte bortglömt.

Under våren har vi renoverat fasaden och lagt plåt på de vita ränderna så fasaden håller bättre i framtiden. Vi tror också att kommande underhåll underlättas i och med detta. Samtidigt målades alla balkonger.

Under sommaren fick vi tyvärr en färskvattenläcka utanför huset, där servisen (kopplingen från kommunens vattenledning in till vårt hus) sprack. Den är nu utbytt och håller förhoppningsvis de nästa 50 åren.

### Besiktningar:

Hiss: Ok

Fjärrvärmeväxlare besiktigade och godkända.

Vi genomförde den obligatoriska energideklarationen – styrelsen tittade genom 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 inte godkänd utan resulterar i en del förbättringar, som kommer ske under våren 2020.

### Månadsavgift

Som resultat av vårt systematiska arbete med underhållsplanen kopplad till budget har vi ökat månadsavgifterna från februari 2020 med 5%. Vår förhoppning är att denna ökning inte behöver följas av fler avgiftsökningar de närmaste åren. Vi höjde 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:

Under våren planeras:

- Filmning av avloppsstammen, för en statuskontroll
- Vi jobbar vidare med förbättring av vårt ventilationssystem

Vårt fasta bredbandsavtal löper ut till sommaren, men kommer sannolikt förlängas till samma villkor 1 år till. Styrelsen bevakar frågan.

Kraftringen lägger in fiber för styrningen av fjärrvärmesystemet.

*OS*      *MC*   *lele*   *LH*   *JK*

## 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 Perspektiv bredband, en del av Telia.

### Nyckeltal

	2016	2017	2018	2019
<b>Nettoomsättning</b>	<b>498 092</b>	<b>511 922</b>	<b>498 650</b>	<b>511 620</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>51 089</b>	<b>84 009</b>	<b>61 650</b>	<b>15 536</b>
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>51 380</b>	<b>84 011</b>	<b>61 650</b>	<b>15 536</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>13 400 000</b>	<b>13 400 000</b>	<b>13 400 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>44 917</b>	<b>44 917</b>	<b>44 917</b>	<b>58 525</b>
<b>Löpande underhåll</b>	<b>44 612</b>	<b>30 182</b>	<b>0</b>	<b>70 743</b>
<b>Balansomslutning</b>	<b>1 189 427</b>	<b>1 245 968</b>	<b>1 316 779</b>	<b>1 334 873</b>
<b>Balanserat resultat</b>	<b>403 560</b>	<b>412 469</b>	<b>439 579</b>	<b>367 229</b>

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	367 229
Årets resultat	15 536
Avsättning till fond för yttre underhåll	-75 475
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	70 743
<b>Balanserat resultat</b>	<b>378 033</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **378 033**

CS

MC LK LH

OL

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Avgifter lägenheter	493 620	483 900	
Hyra parkeringsplats	10 800	12 000	
Avgifter överlåtelse/andrahandsuthyrning	4 700	2 750	
Övriga intäkter	2 500	0	
Summa intäkter:	<b>511 620</b>	<b>498 650</b>	
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Löpande underhåll / reparationer	-70 743	0	
Fastighetskötsel (inkl frakter & transporter)	-27 336	- 41 901	
Övrig fastighetskötsel	-2 431	-2 515	
El	-31 479	-30 024	
Fjärrvärme	-124 835	-121 472	
Vatten & avlopp	-36 357	-26 480	
Renhållning	-21 095	-17 227	
Hiss	-5 991	-19 088	
Fastighetsförsäkring	-17 727	-16 623	
Kabel-TV	-19 457	-31 896	
Bredband	-25 575	-27 900	
Förbrukningsmaterial (inkl kontorsmaterial)	-585	-2 245	
Fastighetsavgift/skatt	-20 655	-20 055	
Redovisningstjänster	-5 020	-5 020	
Föreningskostnader (inkl myndighetskontroller)	-17 620	-10 965	
Konsultarvoden	-3 000	0	
Bankkostnader	-1 659	-1 720	
Löner	0	-8 100	
Styrelsearvode	-5 994	-5 994	
Sociala avgifter	0	-2 858	
Summa rörelsens kostnader:	<b>-437 559</b>	<b>-392 083</b>	
<b>Rörelseresultat före avskrivningar:</b>	<b>74 061</b>	<b>106 567</b>	
<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
Avskrivningar byggnader och inventarier	Not 1	-58 525	-44 917
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar:</b>	<b>15 536</b>	<b>61 650</b>	
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	0	0	
Räntekostnader	0	0	
Summa finansiella poster:	0	0	
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>15 536</b>	<b>61 650</b>	

CS

vec lile LH

OL

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 2	1 191 883	876 800
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Summa anläggningstillgångar		<b>1 191 883</b>	<b>876 800</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		50 029	50 029
Förutbetalda försäkringar	Not 4	13 809	13 124
Förutbetalda kostnader		6 635	0
Summa kortfristiga fordringar		<b>70 473</b>	<b>58 856</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		0	0
Bank		72 517	376 826
Summa kassa och bank		<b>72 517</b>	<b>376 826</b>
Summa omsättningstillgångar		<b>142 990</b>	<b>435 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 334 873</b>	<b>1 316 779</b>

CS

MC lcl LH

OC



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	539 387	405 387
Summa bundet eget kapital	843 075	709 075
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst	367 229	439 579
Årets resultat	15 536	61 650
Summa fritt eget kapital	382 765	501 229
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>1 225 841</b>	<b>1 210 304</b>
<b>SKULDER</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	50 781	50 865
Skatteskulder	20 655	20 055
Förutbetalda lägenhetsavgifter	37 596	35 555
Övriga interimsskulder	0	0
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>109 032</b>	<b>106 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 334 873</b>	<b>1 316 779</b>
<u>Ställda säkerheter</u>		
Pantbrev i fastigheten (f.n. ej använda)	2019 947 000	2018 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

CS

Ulc

Ulc

LH

DL

## 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
Takrenovering 2016	10 år	2025
Fasadrenovering 2019	31 år	2050
Maskiner & inventarier	5 år	F.n. inga poster

## NOTER

### Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2019	2018
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	0
	<b>58 525</b>	<b>44 917</b>

### Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 973 072	1 973 072
Utgående anskaffningsvärden	2 346 680	1 973 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 096 272	-1 051 355
Årets avskrivning enligt plan	-58 525	-44 917
Utgående avskrivning enligt plan	-1 154 797	-1 096 272
Planenligt restvärde vid årets slut	1 191 883	876 800
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

CS

McC

leb LH

PC

<u>Taxeringsvärde</u>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastigheten har 15 lägenheter	13 400 000	13 400 000

**Not 3**

<u>Maskiner och inventarier</u>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Restvärde vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Redovisat restvärde vid årets slut	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4**

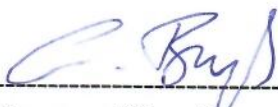
<u>Förutbetalda kostnader</u>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	13 809	13 124
	<b>13 809</b>	<b>13 124</b>

CS

MC leke LH

DL

LUND 2020-03-26



-----  
Claudia Bruss, ordförande



-----  
Lena Hiselius, ledamot



-----  
Mehmed Cengic, ledamot



-----  
Kajsa Lekman, ledamot



-----  
Ola Citron, ledamot

**Min revisionsberättelse har lämnats -**



-----  
Karolina Upadhyaya, Bostadsrättsföreningen Vakteln's revisor

## Revisionsberättelse för BRF Vakteln år 2019.

Jag har granskat handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi. Revisionen har inte givit anledning till anmärkning. Räkenskaperna är i god ordning.

Bostadsrättsföreningen Vaktelns revisor



Karolina Upadhyaya

Lund 2020-04-25