

Årsredovisning

2013

Bostadsrättsföreningen Vakteln

Trastvägen 11, 227 31 Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2001-09-06 hos Bolagsverket.

Fastighetsbeteckning EKA 45.

Fastigheten är försäkrad via IF försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

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 källarförråd.

Föreningen förfogar över en tvättstuga, mangelrum, 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. 7 av 9 platser är f.n. uthyrda.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	1960/1990	
Fasad	1960, planeras 2014	
Entrédörr	Ca 1985	2-delad port i aluminium med isolerglas. Justeringar 2013
Trapphus målning	Ca 1990	
Fönster trapphus	1960 - 1986	Originalfönster på insidan. Energiglaskassett på utsidan, samt nya plåtarbeten (1986)
Hiss	1960/1990	Ca 1990 nytt styrsystem
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	
Ventilation	1960	Frånluftsventilation (mekanisk)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv bredband eller ComHem
TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Bokföring och deklaration	Lars Månsson/Anders Radlert
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	Servicom
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året. Överlåtelseavgift på 500 kronor betalas av köpare.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen och övriga funktioner

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

	T.o.m. årsstämma	Efter årsstämma	
Ordförande	Ann-Sofie Hedlund	Claudia Bruss	
Ledamot	Fredrik Sensky	Anders Radlert	
Ledamot	Claudia Bruss	Ursula Egidius	
Ledamot	Ola Citron	Mehmed Cengic	
Ledamot	Christer Källberg		
Suppleant	Mehmed Cengic	Ninlil Athoraya	
Suppleant		Viktor Mörlund	
Revisor	Anita Feuerstein Bardun	Anita Feuerstein Bardun	
Revisorsuppleant		Ola Citron	
Valberedning	Anders Radlert	Ola Citron	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Översyn av utomhusbelysning samt byte av trapphusautomat för trapphuset.

Renovering av entrétrappen. Justering av entrédörren.

Ommålning av cykelskjulet samt lågstaket vid parkeringen. Ommålning av räcket mot källaren vid soptunnorna.

Renovering av utomhusplats med nya staket. Ny grill inköpes åt föreningens medlemmar.

Besiktningar:

Värmeväxlare i pannrummet – godkänd

Kontroll av ventilationssystemet (OVK) – ok, men hänvisning till löpande underhåll (ser protokoll)

Hiss – linbyte krävs till nästa besiktning

Den nya styrelsen har deltagit i ett flertal kurser i bostadsrätternas regi. Löpande arbete med underhållsplan och budget har påbörjats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Hissrenovering – linbyte planerat våren 2014

Fasadrenovering – planerad våren 2014

Amortering av föreningens lån – återstående lån är 100 000 kronor från mars 2014

Föreningens redovisningskonsult har i mars månad 2014 av sagt sig sitt uppdrag p.g.a. sjukdom. Bokslut och årsredovisning har färdigställts av styrelsen.

Styrelsen har beslutat att för stämman föreslå en höjning av årsavgifterna på 3% fr.o.m. 1/1 2015.

Föreningens ekonomi

Kontoplanen har under året ändrats för att öka transparensen i årsredovisningen.

I samband med kassörbytte uppdagades att pengar saknades i handkassan. Styrelsen beslutade avveckla hanteringen med handkassa och skriva av den bokförda tillgången, vilket har belastat resultatet med 1 918 kronor.

Nyckeltal

Nettoomsättning	455 980
Rörelseresultat	40 421
Resultat efter finansnetto	31 904
Balansomslutning	1 249 996

Årsavgifter för bostäder är oförändrade sedan 2009-07-01. Förslag till årsstämman 2014 att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 1/1 2015.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	378 953
Årets resultat	31 904
Reservering till fond för yttre underhåll	-74 576
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	29 472
Summa balanserat resultat	365 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **365 753**

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI – 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1.	455 980	414 504
Summa intäkter:		455 980	414 504
RÖRELSENS KOSTNADER			
Löpande underhåll / reparationer		-29 472	-5 717
Fastighetsskötsel (entreprenad)		-33 738	-4 168
Övrig fastighetsskötsel		-1 692	-24 018
El		-22 667	-25 092
Fjärrvärme		-132 273	-125 908
Vatten & avlopp		-16 877	-16 243
Renhållning		-19 004	-19 809
Hiss		-7 554	0
Fastighetsförsäkring		-13 124	-11 047
Kabel-TV		-23 155	-22 484
Myndighetskontroller		-5 149	0
Förbrukningsmaterial		-869	0
Fastighetsavgift/skatt		-18 150	-20 475
Redovisningstjänster		-24 050	-29 000
Föreningskostnader		-4 673	-3 985
Bankkostnader		-2 077	-1 871
Övriga förvaltningskostnader	Not 2.	-2 379	-2 726
Löner		-11 280	-13 680
Styrelsearvode		-5 994	-5 994
Sociala avgifter		-3 858	-4 612
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar		0	1 026
Summa rörelsens kostnader:		-378 035	-335 803
Rörelseresultat före avskrivningar:		77 945	78 701
AVSKRIVNINGAR			
Avskrivningar byggnader och inventarier	Not 3.	-37 524	-36 220
Rörelseresultat efter avskrivningar:		40 421	42 481
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		172	222
Räntekostnader		-8 689	-15 158
Summa finansiella poster:		-8 517	-14 936
ÅRETS RESULTAT		31 904	27 545

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4.	981 385	1 016 302
Maskiner och inventarier	Not 5.	5 216	7 823
Summa anläggningstillgångar		986 601	1 024 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		30 876	26 580
Förutbetalda kostnader	Not 6.	16 967	15 218
Interimsfordringar	Not 7.	5 500	11 500
Summa kortfristiga fordringar		53 343	53 298
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		0	2 361
Bank		210 052	260 979
Summa kassa och bank		210 052	260 979
Summa omsättningstillgångar		263 395	314 277
SUMMA TILLGÅNGAR		1 249 996	1 338 402

BALANSRÄKNING **2013-12-31** **2012-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL Not 8.

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	107 700	107 700
Kapitaltillskott	195 988	195 988
Fond för yttre underhåll	208 400	96 300

Summa bundet eget kapital **512 088** **399 988**

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	378 953	463 508
Årets resultat	31 904	27 545

Summa fritt eget kapital **410 857** **491 053**

SUMMA EGET KAPITAL **922 945** **891 041**

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut Not 9. **208 950** **357 500**

SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER **208 950** **357 500**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	44 039	50 009
Upplupna löner och sociala avgifter	11 670	0
Upplupna kostnader för redovisningstjänster	12 800	0
Förutbetalda årsavgifter	49 592	39 852

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER **118 101** **89 861**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 249 996** **1 338 402**

Ställda säkerheter

Uttaga fastighetsinteckningar	2013 947 000	2012 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år har använts där inget annat anges. Ett mindre antal kostnadskonton i kontoplanen har ändrats för att öka transparensen i räkenskaperna.

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
Maskiner & inventarier	5 år	2015 (med nuvarande poster)

Principen för avskrivning av maskiner och inventarier ändrades föregående räkenskapsår.

NOTER

Not 1.

<u>Årsavgifter och hyror</u>	2013	2012
Årsavgifter	442 680	401 304
Parkeringsavgifter	12 300	13 200
Överlåtelseavgifter	1 000	0
	<hr/>	<hr/>
	455 980	414 504

Årsavgifterna har varit oförändrade. Avvikelsen mot år 2012 beror på felaktiga periodiseringar i boksluten för räkenskapsåren 2011 och 2012.

Not 2.

<u>Övriga förvaltningskostnader</u>	2013	2012
Kreditupplysningar	-461	-480
Avskrivning handkassa	-1 918	0
Ritningsunderlag fastighet	0	-1 391
Bolagsverket	0	-900
Porto	0	-300
Övrigt	0	345
	<hr/>	<hr/>
	-2 379	-2 726

Not 3.

<u>Avskrivningar</u>	2013	2012
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	10 527	10 527
Maskiner och inventarier	2 607	1 303
	37 524	36 220

Not 4.

<u>Byggnader och mark</u>	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 846 072	1 846 072
Utgående anskaffningsvärden	1 846 072	1 846 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-856 770	-821 853
Årets avskrivning enligt plan	-34 917	-34 917
Utgående avskrivning enligt plan	-891 687	-856 770
Planenligt restvärde vid årets slut	981 385	1 016 302
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

Taxeringsvärde

	2013	2012
	11 210 000	9 630 000

Fastigheten har 15 lägenheter

Not 5.

<u>Maskiner och inventarier</u>	2013-12-31	2012-12-31
Restvärde vid årets början	7 823	9 126
Årets avskrivning enligt plan	-2 607	-1 303
Redovisat restvärde vid årets slut	5 216	7 823

Not 6.

<u>Förutbetalda kostnader</u>	2013-12-31	2012-12-31
Kabel-TV	5 918	5 777
Fastighetsförsäkring	11 049	9 441
	16 967	15 218

Not 7.

<u>Interimsfordringar</u>	2013-12-31	2012-12-31
Siv Enocksson	5 500	11 500

Not 8.

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	107 700		107 700
Kapitaltillskott	195 988		195 988
Fond för yttre underhåll	208 400	112 100	96 300
Summa bundet eget kapital	512 088	112 100	399 988
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	378 953	-112 100	463 508
Årets resultat	31 904	31 904	27 545
Summa fritt eget kapital	410 857	-80 196	491 053
Summa eget kapital	922 945	31 904	891 041


Not 9.

<u>Skulder till kreditinstitut</u>	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB	0	43 000
Stadshypotek AB (2,31% 2013-12-31)	208 950	314 500
Summa skulder till kreditinstitut	208 950	357 500

LUND 2014-04-07



Claudia Bruss, ordförande



Ursula Egidius, ledamot



Mehmed Cengic, ledamot



Anders Radlert, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-15



Anita Feurstein Bardun, Bostadsrättsföreningen Vaktelns revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av bostadsrättsföreningen Vaktelns räkenskaper för tiden 20130101- 1231 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer, den kontanta kassan och behållningen på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finnes enligt min mening icke anledning till anmärkning, varför jag föreslår avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Hässleholm 2014-04-24



Anita Feurstein Bardun