

# Årsredovisning

# 2015

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 2015.

## 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 4rum och kök. Varje lägenhet förfogar över eget källarutrymme.

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. 8 av 9 platser är f.n. uthyrda.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	1960/1990	Planeras 2016
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.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Svenska Stadsnät (f.d. Perspektiv Bredband)
TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Bokföring och deklaration	Håkan Olsson/Anders Radlert
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	Servicom fram till och med oktober 2015. Från 1 januari 2016 Bengt Larsson
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

### 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	Ursula Egidius
Ledamot	Mehmed Cengic	Mehmed Cengic
Ledamot		
Suppleant	Viktor Mörlund	Viktor Mörlund (avslutade uppdrag mars 2016)
Suppleant		Magnus Brange
Revisor	Anita Feuerstein Bardun	Anita Feuerstein Bardun
Revisorsuppleant	Ola Cítron	
Valberedning	Ola Cítron	Ola Cítron

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. Det har hållits 4 extrastämmor som ledde till ändring av föreningens stadgar. De nya stadgarna antogs i december 2015.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Årsavgiften höjdes med 3% fr.o.m. 1/1 2015

Renovering/målning av trapphuset. Östra plåtfasaden till hiss-/fläktrummet målades om.

Cykelparkering utökades med ett nytt cykelställ

Pannskorstenen har täckts in.

Föreningen ingick avtal med Perspektiv Bredband (numera Svenska Stadsnät) för bredbandsuppkopplingen som gäller 5 år framåt. Det innebar en höjning av avgiften med 155 kronor per lägenhet och månad från 1/7 2015.

Förebyggande underhåll på centralventilationen.

Besiktningar:

Hiss: Ok

Elcentral är besiktigad av elektriker och delvis renoverad

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Styrelsen beslöt med stöd av den nya stadgan att ta ut en avgift på 350 SEK/månad vid andrahandsuthyrning från och med februari 2016.

Takrenovering – planeras maj-juni 2016.

**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	482 606
Rörelseresultat	84 705
Resultat efter finansnetto	84 881
Balansomslutning	1 121 482

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	378 213
Årets resultat	84 881
Reservering till fond för yttre underhåll	-74 574
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	15 040
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>403 560</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **403 560**

Ue Ar Mc A

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
1 JANUARI – 31 DECEMBER		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Avgifter lägenheter	471 850	442 680
Hyra parkeringsplats	9 000	9 000
Överlåtelseavgifter	1 500	0
Övriga intäkter	256	1 310
Summa intäkter:	482 606	452 990
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Löpande underhåll / reparationer	-15 040	-81 599
Fastighetsskötsel (entreprenad)	-29 250	-34 500
Övrig fastighetsskötsel	-1 772	-1 724
El	-19 726	-20 882
Fjärrvärme	-120 498	-119 432
Vatten & avlopp	-16 012	-18 341
Renhållning	-17 921	-16 808
Hiss	-5 644	-26 101
Fastighetsförsäkring	-16 765	-15 179
Kabel-TV	-23 940	-23 672
Bredband	14 124	0
Förbrukningsmaterial	-364	-1 882
Fastighetsavgift/skatt	-18 645	-18 255
Redovisningstjänster	-5 110	-6 290
Föreningskostnader	-5 390	-4 908
Bankkostnader	-2 076	-1 980
Löner	-31 800	-6 240
Styrelsearvode	-5 994	-6 993
Sociala avgifter	-10 304	-2 274
Summa rörelsens kostnader:	-360 375	-407 060
<b>Rörelseresultat före avskrivningar:</b>	<b>122 231</b>	<b>45 930</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Avskrivningar byggnader och inventarier	Not 1	-37 524
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar:</b>	<b>84 705</b>	<b>8 406</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	176	110
Räntekostnader	0	-3 080
Summa finansiella poster:	176	-2 970
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>84 881</b>	<b>5 436</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 2	911 551	946 468
Maskiner och inventarier	Not 3	0	2 609
Summa anläggningstillgångar		<b>911 551</b>	<b>949 077</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		45 925	47 035
Förutbetalda kostnader	Not 4	13 118	12 392
Interimsfordringar		0	0
Summa kortfristiga fordringar		<b>59 043</b>	<b>59 427</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		0	0
Bank		150 888	66 311
Summa kassa och bank		<b>150 888</b>	<b>66 311</b>
Summa omsättningstillgångar		<b>209 931</b>	<b>125 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 121 482</b>	<b>1 074 815</b>

**BALANSRÄKNING** 2015-12-31 2014-12-31

**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	246 481	253 504
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	550 169	557 192

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	378 213	365 754
Årets resultat	84 881	5 436
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	463 094	371 190

**SUMMA EGET KAPITAL** **1 013 263** **928 382**

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	0
	-----	-----
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	36 900	47 756
Skatteskulder	18 645	18 255
Upplupna löner och sociala avgifter	0	9 287
Förutbetalda lägenhetsavgifter	38 740	71 135
Övriga interimsskulder	13 844	0
	-----	-----
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>108 219</b>	<b>146 433</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 121 482** **1 074 815**

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	<b>2015</b> 947 000	<b>2014</b> 947 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

*Ute AR MC GJ*



## 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
Maskiner & inventarier	5 år	2015 (med nuvarande poster)

## NOTER

### Not 1

<u>Avskrivningar</u>	2015	2014
Byggnader	9 250	9 250
Fönster	15 140	15 140
Fastighetsförbättring	10 527	10 527
Maskiner och inventarier	2 609	2 607
	<b>37 526</b>	<b>37 524</b>

### Not 2

<u>Byggnader och mark</u>	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 873 072	1 873 072
Utgående anskaffningsvärden	1 873 072	1 873 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-926 604	-891 687
Årets avskrivning enligt plan	-34 917	-34 917
Utgående avskrivning enligt plan	-961 521	-926 604
Planenligt restvärde vid årets slut	911 551	946 468
I planenligt restvärde ingår mark med	27 000	27 000

<u>Taxeringsvärde</u>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	11 210 000	11 210 000

Fastigheten har 15 lägenheter

**Not 3**

<u>Maskiner och inventarier</u>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Restvärde vid årets början	2 609	5 216
Årets avskrivning enligt plan	-2 609	-2 607

Redovisat restvärde vid årets slut	0	<b>2 609</b>
------------------------------------	---	--------------

**Not 4**

<u>Förutbetalda kostnader</u>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	13 118	12 392

	13 118	16 967
--	--------	--------

**Not 5**

Eget kapital

	<b>2015-12-31</b>	<b>Förändring</b>	<b>2014-12-31</b>
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	107 700		107 700
Kapitaltillskott	195 988		195 988
Fond för yttre underhåll	246 481	-7 023	253 504
Summa bundet eget kapital	<b>550 169</b>	<b>-7 023</b>	<b>557 192</b>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	378 213	12 459	365 754
Årets resultat	84 881	79 445	5 436

Summa fritt eget kapital	<b>463 094</b>	<b>91 904</b>	<b>371 190</b>
--------------------------	----------------	---------------	----------------

Summa eget kapital	<b>1 013 263</b>	<b>84 881</b>	<b>928 382</b>
--------------------	------------------	---------------	----------------

**Not 6**

Skatteskulder

Fastighetsavgiften för 2015 är beräknad till 18 645 kr. Avräknas mot skattefordringar vid beslut om slutlig skatt för 2015.

Ue AR MC 03

LUND 2015-05-04



-----  
Claudia Bruss, ordförande



-----  
Ursula Egidius, ledamot

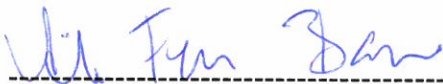


-----  
Mehmed Cengic, ledamot



-----  
Anders Radlert, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-<sup>15</sup>...



-----  
Anita Feurstein Bardun, Bostadsrättsföreningen Vaktelns revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vakteln Lund för räkenskapsåret 20150101-1231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hässleholm 160515



*Anita Feurstein Bardun*

Av föreningen vald revisor