



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kettil

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Axel Olof Israelsson Rällfors	Ordförande
Karin Margareta Wallberg Göransson	Vice ordförande
Frida Oleana Jansson	Sekreterare
Ingrid Anna Erika Bennich-Björkman	Ledamot
Elisabeth Margaretha Haddleton	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Lohman	Ordinarie Intern
Ewa Lindman	Ordinarie Intern

Valberedning

Vakant Styrelsen agerar
valberedning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-11. Extra stämma med val av styrelseposter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 54:1	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

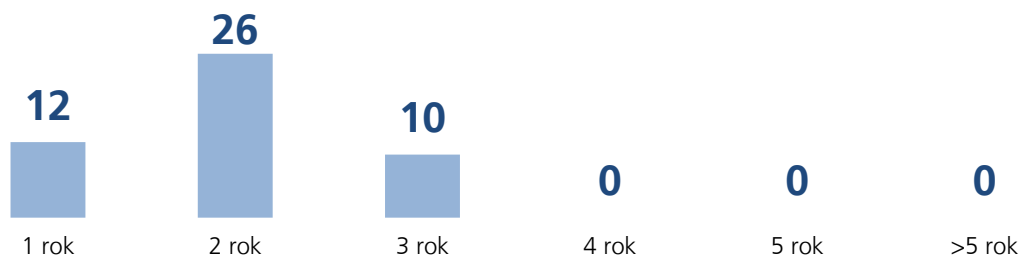
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 m², varav 2 325 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Torkrum

Bastu

Tvättstuga

Gym

Hobbyrum

Cykelgarage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av ventilationssystem	2019	
Underhåll styrelserum	2019	
Brandkontroll i alla allmänna utrymmen	2019	
Kontrollerat värmeväxlar och elcentral	2019	
Spolning av stammar samt rensning av avloppsrör	2019	
Underhåll styrelserum	2018	
Årlig okulär besiktning	2018	
Service av tvättmaskin	2018	
Restaurering av gym	2018 - 2019	Påbörjades under 2018
Lås på källsortering	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	PD Miljövårdsservice AB

Föreningens ekonomi

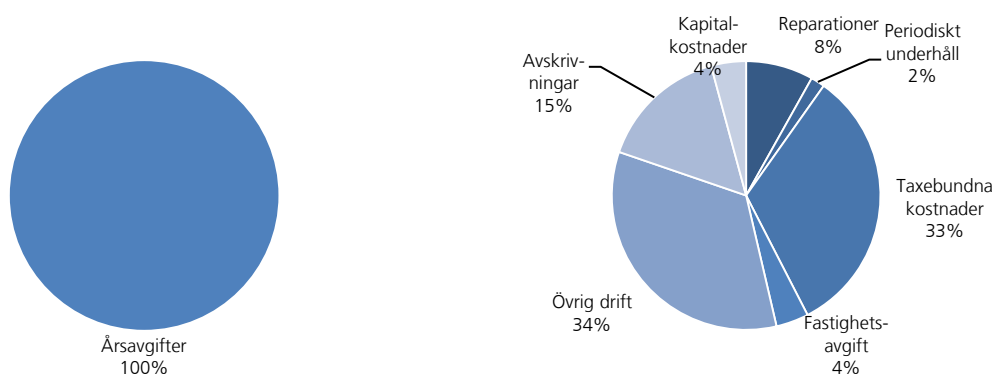
På grund av föreningens goda ekonomi beslutade styrelsen att under år 2019 sänka avgifterna med 10%. Sänkningen gäller från och med oktober 2019.

Föreningen har fem olika lån som kommer rullas var femte år. Det underlättar kassaflödet för föreningen och förutsägbarheten över föreningens ekonomi. Med en sådan struktur minskar föreningen också sin ränterisk. Styrelsen bedömer att detta tillvägagångssätt är optimalt för föreningens löpande framtida ekonomiska arbete.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366 970	1 600 286
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 561 771	1 691 648
Finansiella intäkter	40	52
Minskning kortfristiga fordringar	21 837	1 378
	1 583 648	1 693 078
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 331 759	1 212 978
Finansiella kostnader	70 091	106 151
Minskning av långfristiga skulder	87 596	422 421
Minskning av kortfristiga skulder	30 257	184 845
	1 519 703	1 926 395
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 430 915	1 366 970
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	63 945	-233 317

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har ett antal arbeten utförts:

- Renovering av gymmet i källaren påbörjades redan under verksamhetsåret 2018, men slutfördes under 2019 med ett nytt golv, träningsmaskiner och fria vikter.
- Spolning av rör och rensning av avlopp har utförts i samtliga lägenheter och i källaren.
- En obligatorisk ventilationskontroll har genomförts och godkänts av Uppsala ventilationstjänst.
- Kontroll av värmeväxlar och elcentral, inget underhåll behöver planeras in i den närmaste framtiden.
- Brandkontroll i samtliga trapphus och källare.
- Styrelsen har även drivit igenom en avgiftssänkning på 10% under 2019 som trädde i kraft i kraft från och med oktober. Detta på grund av att föreningen har en god ekonomi samt att inga stora underhållsarbeten är inplanerade i den närmaste framtiden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	726	745	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 464	2 502	2 684	2 738
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	155	161	160	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	46	57	63
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	115	-6	230
Nettoomsättning (tkr)	1 561	1 691	1 734	1 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 325 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	97 380	0	0	97 380
Fond för yttre underhåll	428 756	186 667	-23 064	265 153
S:a bundet eget kapital	526 136	186 667	-23 064	362 533
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-671 307	-186 667	138 293	-622 932
Årets resultat	-97 381	-97 381	-115 229	115 229
S:a ansamlad förlust	-768 688	-284 048	23 064	-507 704
S:a eget kapital	-242 552	-97 381	0	-145 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-97 381
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-484 640
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 667
summa balanserat resultat	-768 688

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

28 690
-739 998

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 561 224	1 690 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	547	856
Summa rörelseintäkter		1 561 771	1 691 648
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 145 144	-998 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 325	-97 319
Personalkostnader	Not 6	-104 290	-116 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 342	-257 342
Summa rörelsekostnader		-1 589 101	-1 470 321
RÖRELSERESULTAT		-27 330	221 328
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		40	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 091	-106 151
Summa finansiella poster		-70 051	-106 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97 381	115 229
ÅRETS RESULTAT		-97 381	115 229

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 265 263	4 522 605
Summa materiella anläggningstillgångar	4 265 263	4 522 605
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 265 263	4 522 605
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 432 469	1 371 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	21 837
Summa kortfristiga fordringar	1 432 469	1 393 026
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	240	-2 425
Summa kassa och bank	240	-2 425
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 432 709	1 390 601
SUMMA TILLGÅNGAR	5 697 972	5 913 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 380	97 380
Fond för yttre underhåll	Not 11	428 756	265 153
Summa bundet eget kapital		526 136	362 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-671 307	-622 932
Årets resultat		-97 381	115 229
Summa fritt eget kapital		-768 688	-507 704
SUMMA EGET KAPITAL		-242 552	-145 171
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 642 208	5 728 024
Summa långfristiga skulder		5 642 208	5 728 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	87 596	89 376
Leverantörsskulder		115 139	103 528
Skatteskulder		1 966	46
Övriga skulder		0	22 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	93 614	114 861
Summa kortfristiga skulder		298 315	330 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 697 972	5 913 206

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	40-50 år	40-50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 557 572	1 687 738
Hyror förråd	3 560	3 040
Öresutjämning	92	14
	1 561 224	1 690 792

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	547	856
	547	856

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 079	92 114
	Fastighetsskötsel beställning	14 567	5 691
	Fastighetsskötsel gård beställning	275	0
	Städning entreprenad	69 576	77 067
	Myndighetstillsyn	7 102	0
	Gemensamma utrymmen	0	17 501
	Gård	0	10 866
	Förbrukningsmateriel	6 282	6 951
	Brandskydd	2 567	1 239
		203 447	211 429
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 817	0
	Tvättstuga	2 921	1 313
	Lås	16 238	19 062
	VVS	50 295	413
	Ventilation	40 104	0
	Elinstallationer	3 038	3 680
	Fasad	1 069	0
	Fönster	10 000	0
	Vattenskada	0	45 500
		134 482	69 968
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	24 327	23 064
	Tak	4 363	0
		28 690	23 064
	Taxebundna kostnader		
	El	29 737	31 045
	Värme	360 172	373 672
	Vatten	69 475	64 082
	Sophämtning/renhållning	81 463	34 688
		540 848	503 487
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 735	18 955
	Kabel-TV	126 846	107 668
		171 581	126 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 096	64 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 145 144	998 747
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 976	0
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Hysesförluster	0	2 000
	Föreningskostnader	406	748
	Styrelseomkostnader	2 325	0
	Förvaltningsarvode	66 966	64 925
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 375
	Administration	2 112	2 541
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		82 325	97 319

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 600	89 200
	Sociala kostnader	24 690	27 712
		104 290	116 912
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	18 262	18 262
	Förbättringar	239 080	239 080
		257 342	257 342
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 251 101	10 251 101
	Utgående anskaffningsvärde	10 251 101	10 251 101
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 728 496	-5 471 154
	Årets avskrivningar enligt plan	-257 342	-257 342
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 985 838	-5 728 496
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 265 263	4 522 605
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 700	80 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	16 800 000	11 400 000
		36 200 000	28 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 200 000	28 200 000
		36 200 000	28 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 794	1 794
	Klientmedel hos SBC	1 430 675	1 366 193
	Inkasso	0	3 202
		1 432 469	1 371 189

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		0	21 837
			0	21 837

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		265 153	403 223
	Reservering enligt stadgar		186 667	186 667
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-23 064	-324 737
	Vid årets slut		428 756	265 153

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31			
	Handelsbanken	1,380 %	1 970 000	2 000 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	1 179 007	1 196 963	2020-12-01
	Handelsbanken	0,950 %	578 442	587 250	2024-12-01
	Handelsbanken	1,460 %	239 540	243 232	2022-12-01
	Handelsbanken	1,270 %	968 750	983 750	2022-06-01
	Handelsbanken	1,150 %	794 065	806 205	0001-01-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 729 804	5 817 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 596	-89 376	
			5 642 208	5 728 024	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 291 824 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 980 000	7 980 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	13 100	0
	Sociala avgifter	4 115	0
	Ränta	4 917	5 011
	Avgifter och hyror	71 482	109 850
		93 614	114 861

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större arbeten är inplanerade för det nya året.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 23 / 2 2020



Karl Axel Olof Israelsson Rallfors
Ordförande



Karin Margareta Wallberg Göransson
Vice ordförande



Frida Oleana Jansson
Sekreterare



Ingrid Anna Erika Bennich-Björkman
Ledamot



Elisabeth Margaretha Haddleton
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 2 2020



Ewa Lindman
Intern revisor



Per Lohman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet för
Brf Kettil, 717600-3676

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kettil för räkenskapsåret 1 jan 2019 - 31 december 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 10 feb 2020



Ewa Lindman
Intern revisor



Per Lohmann
Intern revisor