



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kettil

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kettil

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2011-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Axel Rällfors	Ordförande
Karin Göransson	Vice ordförande
Anders Holtenius	Sekreterare
Elisabeth Haddleton	Ledamot
Frida Jansson	Ledamot
Karin Karsten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Lohman	Ordinarie Intern
Ewa Lindman	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-19.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-16. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Luthagen 54:1	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

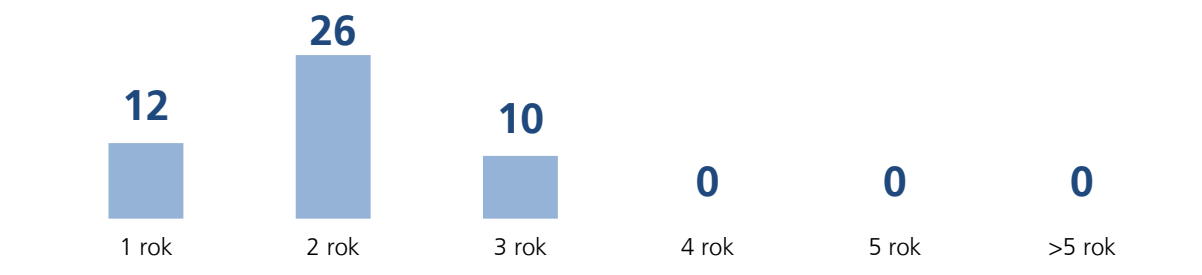
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Lås på källsortering	2018	
Service av tvättmaskin	2018	
Årlig okulär besiktning	2018	
Underhåll styrelserum	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Restaurering av gym	2018	Påbörjades under 2018
Spolning av stammar samt rensning av avloppsrör	2019	

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 2018 sänka avgifterna med 10%.

Styrelsen har betalat av delar av sina lån till Handelsbanken under 2018.

Styrelsen har upprättat en långsiktig finansieringsplan (fem års sikt). Föreningen har fem 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.

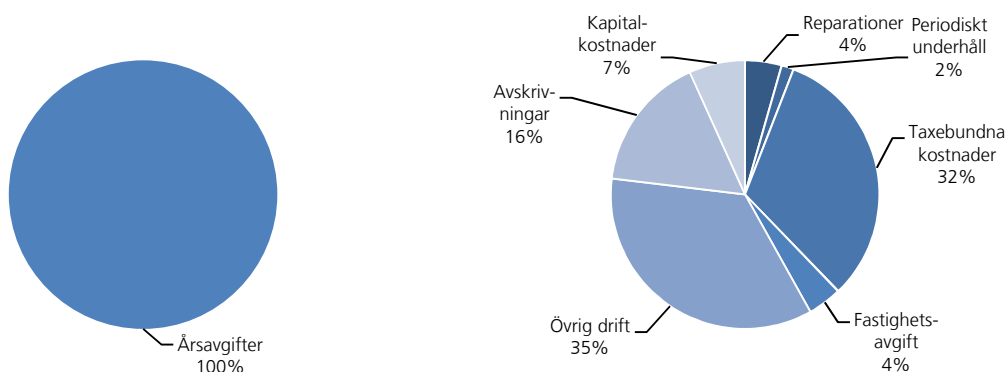
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 600 286	1 291 341
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 691 648	1 735 101
Finansiella intäkter	52	67
Minskning kortfristiga fordringar	1 378	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	184 517
	1 693 078	1 919 685
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 212 978	1 350 966
Finansiella kostnader	106 151	132 922
Ökning av kortfristiga fordringar	0	875
Minskning av långfristiga skulder	422 421	125 976
Minskning av kortfristiga skulder	184 845	0
	1 926 395	1 610 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 366 970	1 600 286
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-233 317	308 946

*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 1 337 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

Styrelsen beslutade att under året sänka avgifterna med 10%. Detta då föreningens ekonomi är mycket god.

Styrelsen beslutade under året att betala av delar av föreningens lån till Handelsbanken.

Restaurering av gymmet påbörjades under 2018 och kommer slutföras under 2019.

Lås har upprättats på föreningens glaskärl ute på gården. Detta då det har uppdagats att andra personer än medlemmar i BRF Kettil har använt sig av föreningens sopsortering.

Styrelserummets ytskikt har renoverats.

Påbörjat planering för spolning av avloppsrör i samtliga lägenheter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	745	743	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 502	2 684	2 738	2 787
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	161	160	158	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	31	30	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	57	63	86
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	-6	230	110
Nettoomsättning (tkr)	1 691	1 734	1 731	1 707

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	265 153	186 667	-324 737	403 223
S:a bundet eget kapital	362 533	186 667	-324 737	500 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-622 932	-186 667	318 674	-754 940
Årets resultat	115 229	115 229	6 063	-6 063
S:a ansamlad förlust	-507 704	-71 438	324 737	-761 002
S:a eget kapital	-145 171	115 229	0	-260 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 229
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-436 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 667
summa balanserat resultat	-507 704

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	23 064
att i ny räkning överförs	-484 640

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 690 792	1 733 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	856	1 261
Summa rörelseintäkter		1 691 648	1 735 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-998 747	-1 203 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 319	-76 445
Personalkostnader	Not 6	-116 912	-70 653
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 342	-257 342
Summa rörelsekostnader		-1 470 321	-1 608 308
RÖRELSERESULTAT		221 328	126 792
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 151	-132 922
Summa finansiella poster		-106 099	-132 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 229	-6 063
ÅRETS RESULTAT		115 229	-6 063

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 522 605	4 779 947
Summa materiella anläggningstillgångar	4 522 605	4 779 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 522 605	4 779 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 371 189	1 600 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	21 837	18 955
Summa kortfristiga fordringar	1 393 026	1 622 511
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	-2 425	2 784
Summa kassa och bank	-2 425	2 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 390 601	1 625 295
SUMMA TILLGÅNGAR	5 913 206	6 405 243

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 380	97 380
Fond för yttre underhåll	Not 11	265 153	403 223
Summa bundet eget kapital		362 533	500 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-622 932	-754 940
Årets resultat		115 229	-6 063
Summa fritt eget kapital		-507 704	-761 002
SUMMA EGET KAPITAL		-145 171	-260 399
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 728 024	6 113 845
Summa långfristiga skulder		5 728 024	6 113 845
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	89 376	125 976
Leverantörsskulder		103 528	265 034
Skatteskulder		46	0
Övriga skulder		22 541	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	114 861	160 787
Summa kortfristiga skulder		330 352	551 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 913 206	6 405 243

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 årsbokslutet. 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 687 738	1 731 012
Hyror förråd	3 040	2 840
Öresutjämning	14	-12
	1 690 792	1 733 840

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	856	1 261
	856	1 261

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 114	98 781
	Fastighetsskötsel beställning	5 691	1 114
	Snöröjning/sandning	0	6 345
	Städning entreprenad	77 067	65 471
	Gemensamma utrymmen	17 501	1 495
	Gård	10 866	3 578
	Förbrukningsmateriel	6 951	7 786
	Brandskydd	1 239	1 070
		211 429	185 640
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 313	0
	Källare	0	2 300
	Lås	19 062	2 480
	VVS	413	0
	Elinstallationer	3 680	0
	Huskropp utvändigt	0	2 375
	Vattenskada	45 500	0
		69 968	7 155
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	23 064	0
	Bastu/pool	0	190 719
	VVS	0	129 634
	Mark/gård/utemiljö	0	22 500
		23 064	342 853
	Taxebundna kostnader		
	El	31 045	28 895
	Värme	373 672	370 900
	Vatten	64 082	72 053
	Sophämtning/renhållning	34 688	54 573
	Grovsopor	0	3 624
		503 487	530 044
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 955	21 609
	Kabel-TV	107 668	53 447
		126 623	75 056
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 176	63 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	998 747	1 203 868

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 550
	Hyresförluster	2 000	0
	Föreningskostnader	748	2 770
	Styrelseomkostnader	0	120
	Förvaltningsarvode	64 925	63 416
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	2 541	2 119
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		97 319	76 445

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 200	54 000
	Sociala kostnader	27 712	16 653
		116 912	70 653
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	18 262	18 262
	Förbättringar	239 080	239 080
		257 342	257 342
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-5 471 154	-5 213 811
	Årets avskrivningar enligt plan	-257 342	-257 342
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 728 496	-5 471 154
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 522 605	4 779 947
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 700	80 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		28 200 000	28 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 200 000	28 200 000
		28 200 000	28 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 794	1 794
	Skattefordran	0	1 010
	Klientmedel hos SBC	1 366 193	1 597 502
	Inkasso	3 202	0
		1 371 189	1 600 306

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31	
Försäkring		21 837	18 955	
		21 837	18 955	
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
Vid årets början		403 223	241 795	
Reservering enligt stadgar		186 667	186 667	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-324 737	-25 239	
Vid årets slut		265 153	403 223	
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	398 008	LÖST
Handelsbanken	0,000 %	0	471 925	LÖST
Handelsbanken	1,530 %	2 000 000	0	2023-12-01
Handelsbanken	0,990 %	1 196 963	0	2020-12-01
Handelsbanken	0,990 %	587 250	594 000	2019-12-01
Handelsbanken	1,460 %	243 232	246 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,270 %	983 750	995 000	2022-06-01
Handelsbanken	1,150 %	806 205	0	2022-09-01
Handelsbanken	0,000 %	0	3 234 888	LÖST
Handelsbanken	0,000 %	0	300 000	LÖST
Summa skulder till kreditinstitut		5 817 400	6 239 821	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-89 376	-125 976	
		5 728 024	6 113 845	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 370 520 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 980 000	7 980 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	5 011	10 012
	Avgifter och hyror	109 850	132 659
	Bastu	0	18 116
		114 861	160 787

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Spolning av avloppsrör i samtliga lägenheter

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 11 / 2 2019



Axel Rällfors
Ordförande



Karin Göransson
Vice ordförande



Anders Holtenius
Sekreterare



Elisabeth Haddleton
Ledamot



Frida Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 2 2019



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 2018 - 31 december 2018. 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 17 feb 2019



Ewa Lindman



Per Lohmann