

Årsredovisning

Brf Botvid

Org.nr 717600-2546

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

Förvaltningsberättelse 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Botvid registrerades 7 december 1936. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 24:1 med gatuadressen S:t Olofsgatan 60 A-C i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1937. Fastigheten är bebyggd med 1 flerbostadshus i 4 våningar samt 1 garagebyggnad med 12 st platser med eluttag. På fastigheten finns även 5 parkeringsplatser med eluttag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i fastighetens försäkring ingår bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt .

1 rum och kokvrå	1 st	18 kv.m
1 rum och kök	9 st	384 kv.m
2 rum och kök	13 st	832 kv.m
4 rum och kök	2 st	211 kv.m
5 rum och kök	2 st	250 kv.m
Garage		12 st
Parkeringsplatser		5 st
Total bostadsarea uppgår till		1.695 kv.m
Total tomtarea uppgår till		3.433 kv.m

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Omläggning yttertak och plåtdetaljer	1987
Renovering fönster inkl energiglas	1993
Fasadrenovering	1994
Stamrenovering, kök och badrum	1999
Dränering framsidan	2005
Omläggning plåttak	2016
Installation av solceller	2017

Styrelsen 2018

För tiden 1 januari - 12 maj

Anders Kindmark	Ordförande
Camilla Clarksson	Ledamot
Carolina Flodell	Ledamot
Marcus Hallenberg	Kassör
Hans Mattsson	Sekreterare
Patrik Rickardsson	Ledamot

För tiden 12 maj - 31 december

Anders Kindmark	Ordförande
Camilla Clarksson	Ledamot
Carolina Flodell	Ledamot
Joakim Grebenö	Ledamot
Hans Mattsson	Sekreterare
Patrik Rickardsson	Kassör
Beatrice Witterdal	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Camilla Clarksson, Carolina Flodell och Beatrice Witterdal.

Revisorer

Göran Ekesfors	Ordinarie revisor
Torbjörn Ingvarsson	Suppleant

Valberedning

Susanne Engström	Sammanställ.
Farkondehe Fereydounfar	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018.05.12. Styrelsen har under 2018 haft 5 protokollförda sammanträden och en extra stämma.

Anställda

Föreningen har under 2018 inte haft några anställda.
Föreningens fastighetskötsel har under året skötts av föreningens medlemmar för vilket styrelsen vill framföra ett stort tack. Snöröjningen på garageplanen har skötts av de som hyr garage och parkeringsplatser

Avtal

Siemens har serviceavtal på reglerutrustning för värme och varmvatten. Vattenfall Värme levererar fjärrvärme och Energiförsäljning Sverige levererar el till föreningen. Certego anlitas för vårt låssystem. Luthagen Städ & Fönsterputs sköter trappstaden. Mediator anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsregistret.
Föreningen har Gruppavtal via ComHem gällande Kabel-TV, IP-telefoni och bredbandsuppkoppling. Individuellt avtal kan även tecknas via Bredbandsbolaget, kostnaden för gruppavtalet kvarstår dock alltid.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2018 har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

Brf Botvid hälsar våra nya medlemmar välkomna och hoppas att ni skall trivas i vår förening.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st och vid årets slut var det 40 st.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 418 kr, varav reparationer 418 kr.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Värme (mWh)	267	272	271	255	239	268
Vatten (kbn)		2 300	2 336	2 364	2 086	2 244
El (kWh)	10 936	10 879	10 394	10 471	8 374	8 270

Elproduktion, solceller

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
El (kWh)	9 930	8 070

Avgiftsändringar

2018 har medlemsavgiften och hyrorna lämnats oförändrade.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 127	1 118	1 113	1 068
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	44	-341	98
Balansomslutning (tkr)	3 017	3 044	3 201	3 624
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	39,52%	37,55%	32,99%	37,72%
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m, dec)	438	438	438	438
Bankskuld/bostadsrätts. yta (kr/kvm)	817	882	947	1 012
Räntekänslighet (räntebärande skulder 31.12 x 1% / årsavgift)	1,86%			

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2018.12.31 uppgick till 21 055 260 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2018

Vår solcellsanläggning har fungerat mycket bra under 2018. Vi har varit i det närmaste självförsörjande gällande föreningens elförbrukning, exklusive medlemmarnas hushållsel. Föreningens elförbrukning var 10 936 Kwh och solcellsanläggningen levererade 9 930 Kwh. Vårt gym har under året använts vid 462 tillfällen (föregående år 550 tillfällen). Övernattningsrummet har under året använts för 55 övernattningar (föregående år 26 övernattningar). Mötesrummet har haft ca 30 bokningar under året. Några medlemmar reste en fin julgran inför första advent och fällde den vid tjugonedag Knut. Det har genomförts två arbetsdagar där många i föreningen hjälps åt med att sköta om vår fastighet. Vår vårabetsdagen gjorde vi, bland mycket annat, en omfattande röjning på vinden.

Verksamheten under kommande år

Under 2019 kommer vi att uppdatera vår underhållsplan för att kunna säkra ett långsiktigt hållbart bra underhåll av vår fastighet. Det planeras två arbetsdagar, en på våren och en på hösten.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	349 500	586 079	39 794	-43 866
Disposition av 2016 års resultat		66 700	57 166	43 866
Årets resultat				201 185
Belopp vid årets utgång	<u>349 500</u>	<u>652 779</u>	<u>96 960</u>	<u>201 185</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	96 960 kr
Årets resultat (överskott)	<u>201 185 kr</u>
	298 145 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	66 700 kr
Ur fastighetsskötarfonden ianspråkats	0 kr
till balanserat resultat överförs	<u>231 445 kr</u>
	298 145 kr

BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	2 164 444		4	2 274 444
Mark	46 500	2 210 944		46 500
				2 320 944
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Skattekonto	928			364
Övriga fordringar	120 020	120 948	5	117 318
				117 682
Kassa och bank		<u>684 937</u>		<u>601 934</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 016 829</u>		<u>3 040 560</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	101 000			101 000
Upplåtelseavgifter	248 500			248 500
Yttre reparationsfond	652 779	1 002 279		586 079
				935 579
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	96 960			39 794
Årets resultat, överskott	201 185	298 145		43 866
				83 660
<u>Egna fonder</u>				
Fastighetsskötarfond		92 877		122 601
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		1 275 000	6, 8	1 385 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	110 000			110 000
Leverantörsskulder	100 723			132 148
Egna skatteskulder	4 567			4 773
Upplupna kostnader	1 675		7	2 961
Förskottsinsbetalda hyror/avg	131 563	348 528		263 838
				513 720
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>3 016 829</u>		<u>3 040 560</u>

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter	741 948			741 946	
Hysesintäkter	99 600	841 548		98 400	840 346
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	285 200	285 200	1	277 569	277 569
SUMMA INTÄKTER		<u>1 126 748</u>			<u>1 117 915</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-710 575		2	-705 398	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-44 439	-755 014	3	-43 845	-749 243
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-418			-30 848	
Planerat underhåll	0	-418		-124 146	-154 994
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader		-110 000			-110 000
RÖRELSERESULTAT		261 316			103 678
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			1	
Räntekostnader	-9 855	-9 855		-17 844	-17 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		251 461			85 835
<u>Bokslutsdispositioner</u>					
Avsättning: Fastig.sköt.fond	-50 276			-41 969	
Uttag: Fastighetsskötarfond	0	-50 276		0	-41 969
ÅRETS RESULTAT, överskott		<u>201 185</u>			<u>43 866</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:	<u>Antal år</u>	<u>Procent/år</u>
Byggnaden och fastighetsförbättringar	42 år	2,4%
Stamreovering	50 år	2,0%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 1

Övriga rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hushållsel	119 943	118 344
Tvättintäkter	8 560	7 450
Fastighetsskötartäkter	50 276	41 969
Gruppavtal Com Hem AB	56 700	55 890
Övriga intäkter	<u>49 721</u>	<u>53 916</u>
SUMMA	<u>285 200</u>	<u>277 569</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel och serviceavtal	26 000	21 937
Trappstäd	42 672	41 436
Obligatoriska besiktningar	0	0
El	108 258	110 022
Värme	252 616	250 872
Vatten	53 151	50 757
Sophämtning	37 225	36 999
Försäkringar	48 688	51 313
Gruppavtal Com Hem	57 397	57 182
Förbrukningsinventarier	0	807
Redovisningstjänster	46 725	45 365
Övriga fastighetskostnader	<u>37 843</u>	<u>38 708</u>
SUMMA	<u>710 575</u>	<u>705 398</u>

NOT NR 3**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1937 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4**Kvarngärdet 24:1**

	2018	2017
Taxeringsvärde:	22 234 000	22 234 000
Byggnadsvärde	12 749 000	12 749 000
Markvärde	9 485 000	9 485 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>22 234 000</u>	<u>22 234 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
Lokaler	834 000	834 000
Bokfört värde:	2018	2017
Byggnader	404 900	404 900
Fastighetsförbättringar	1 199 465	1 199 465
Anskaffningsvärde	1 604 365	1 604 365
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 561 921	-1 523 921
Årets avskrivningar	-38 000	-38 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 599 921	-1 561 921
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>4 444</u>	<u>42 444</u>
Stamreovering 1999	3 600 000	3 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 368 000	-1 296 000
Årets avskrivningar	-72 000	-72 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 440 000	-1 368 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>2 160 000</u>	<u>2 232 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>2 164 444</u>	<u>2 274 444</u>

NOT NR 5**Övriga fordringar**

	2018	2017
Upplupna elintäkter	43 214	42 822
Hysesfordringar	3 600	0
Förutbetalda leverantörer	27 513	26 150
Förutbetald fastighetsförsäkring	45 693	48 346
SUMMA	<u>120 020</u>	<u>117 318</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2019.01.17	0,56%	1 385 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			1 385 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-110 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			1 275 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			835 000

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupen räntekostnad	1 308	2 961
Övriga upplupna kostnader	367	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	1 675	2 961

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	4 423 000	4 423 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

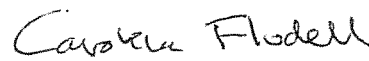
Uppsala



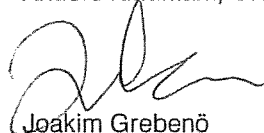
Anders Kindmark, Ordf



Camilla Clarksson



Carolina Flodell



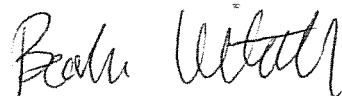
Joakim Grebenö



Hans Mattsson



Patrik Rickardsson



Beatrice Witterdal

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den



Göran Ekesfors

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Botvid

Org .nr 717600-2546

På föregående års stämma valdes undertecknade till revisor för 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger rimlig grund för följande :

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året i enlighet med årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning,
disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018

Uppsala 2019.04.18


Göran Ekesfors