

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kettil

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

| | |
|------------------------------------|------------|
| Axel Israelsson Rällfors | Ordförande |
| Per Fredrik Andersson | Ledamot |
| Ingrid Anna Erika Bennich-Björkman | Ledamot |
| Ebba Karin Karolina Hermelin | Ledamot |
| Christopher John Marshall | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|-------------|------------------|
| Per Lohman | Ordinarie Intern |
| Ewa Lindman | Ordinarie Intern |

Valberedning

Anna Synnergren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-26.

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

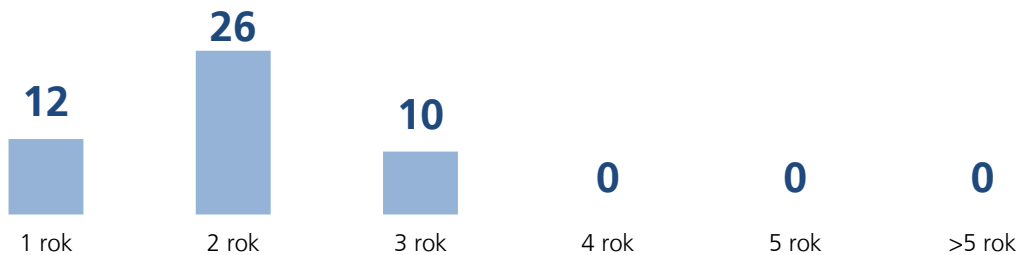
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|------------------------|
| Lås på källsortering | 2020 | |
| Service av torkrum | 2020 | |
| Radonmätning | 2020 | Uppföljning under 2021 |
| Kontrollerat värmeväxlar och elcentral | 2019 | |
| Brandkontroll i alla allmänna utrymmen | 2019 | |
| Underhåll styrelserum | 2019 | |
| OVK-besiktning | 2019 | |
| Spolning av stammar samt rensning av avloppsrör | 2019 | |
| Underhåll styrelserum | 2018 | |
| Årlig okulär besiktning | 2018 | |
| Lås på källsortering | 2018 | |
| Restaurering av gym | 2018 - 2019 | Påbörjades under 2018 |
| Service av tvättmaskin | 2018 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsförvaltning | PD Miljövårdsservice AB & Förvaltning |

Övrig information

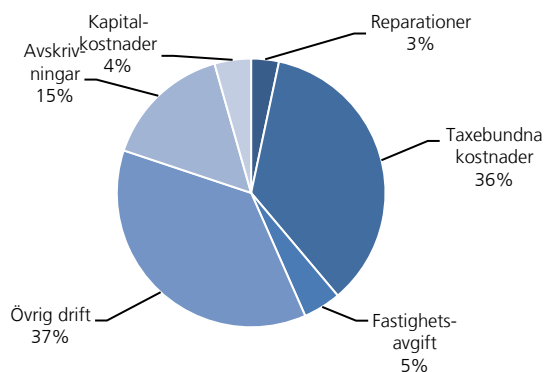
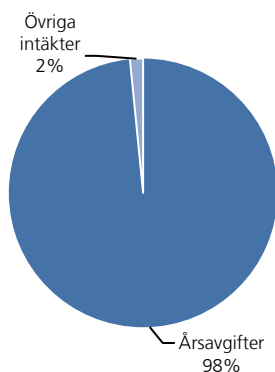
Från och med 2021-01-01 är föreningens fastighetsförvaltare Sweax AB

Föreningens ekonomi

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 430 915 | 1 366 970 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 389 342 | 1 561 771 |
| Finansiella intäkter | 27 | 40 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 21 837 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 29 105 | 0 |
| | 1 418 474 | 1 583 648 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 225 346 | 1 331 759 |
| Finansiella kostnader | 68 126 | 70 091 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 6 058 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 85 394 | 87 596 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 30 257 |
| | 1 384 924 | 1 519 703 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 464 465 | 1 430 915 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 33 550 | 63 945 |

*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 1 429 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 2020 har styrelsen lagt ned mycket tid på föreningens andrahandsuthyrningar vilket har mynnat ut i att föreningen nu tar ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Styrelsen har tagit fram riktlinjer för hur ansökningar om andrahandsuthyrningar bedöms.

Under 2020 har ett antal arbeten utförts:

- Byten av ett antal lås
- Obligatorisk radonmätning utförd
- Två gemensamma trädgårdsdagar
- Byte av fastighetsförvaltare från PD Miljövårdsservice AB & Förvaltning till Sweax AB
- Inköp av möblemang till bastu/relax inledd

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 587 | 670 | 726 | 745 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 428 | 2 464 | 2 502 | 2 684 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 13 | 13 | 13 | 12 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 145 | 155 | 161 | 160 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 51 | 30 | 28 | 31 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 29 | 30 | 46 | 57 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -140 | -97 | 115 | -6 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 389 | 1 561 | 1 691 | 1 734 |

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 | 586 733 | 186 667 | -28 690 | 428 756 |
| S:a bundet eget kapital | 684 113 | 186 667 | -28 690 | 526 136 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -926 665 | -186 667 | -68 691 | -671 307 |
| Årets resultat | -140 445 | -140 445 | 97 381 | -97 381 |
| S:a ansamlad förlust | -1 067 110 | -327 112 | 28 690 | -768 688 |
| S:a eget kapital | -382 997 | -140 445 | 0 | -242 552 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -140 445 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -739 998 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -186 667 |
| summa balanserat resultat | -1 067 110 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -1 067 110 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 389 189 | 1 561 224 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 153 | 547 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 389 342 | 1 561 771 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 018 981 | -1 145 144 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -116 005 | -82 325 |
| Personalkostnader | Not 6 | -90 361 | -104 290 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -236 342 | -257 342 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 461 689 | -1 589 101 |
| RÖRELSERESULTAT | | -72 347 | -27 330 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 27 | 40 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -68 126 | -70 091 |
| Summa finansiella poster | | -68 099 | -70 051 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -140 445 | -97 381 |
| ÅRETS RESULTAT | | -140 445 | -97 381 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,12 | 4 028 921 | 4 265 263 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 4 028 921 | 4 265 263 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 4 028 921 | 4 265 263 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 498 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 469 788 | 1 432 469 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 472 286 | 1 432 469 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 31 | 240 |
| Summa kassa och bank | 31 | 240 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 472 317 | 1 432 709 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 5 501 237 | 5 697 972 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 97 380 | 97 380 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 586 733 | 428 756 |
| Summa bundet eget kapital | | 684 113 | 526 136 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -926 665 | -671 307 |
| Årets resultat | | -140 445 | -97 381 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 067 110 | -768 688 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -382 997 | -242 552 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 5 556 814 | 5 642 208 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 556 814 | 5 642 208 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 87 596 | 87 596 |
| Leverantörsskulder | | 105 918 | 115 139 |
| Skatteskulder | | 4 462 | 1 966 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 129 444 | 93 614 |
| Summa kortfristiga skulder | | 327 420 | 298 315 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 501 237 | 5 697 972 |

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 | 2020 | 2019 |
|-------------------------|----------|----------|
| 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

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 364 200 | 1 557 572 |
| Hyror förråd | 3 360 | 3 560 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 21 673 | 0 |
| Öresutjämning | -45 | 92 |
| | 1 389 189 | 1 561 224 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 153 | 547 |
| | 153 | 547 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 105 348 | 103 079 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 2 364 | 14 567 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 23 950 | 275 |
| | Städning entreprenad | 42 267 | 69 576 |
| | Städning enligt beställning | 365 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 2 640 | 7 102 |
| | Gemensamma utrymmen | 807 | 0 |
| | Gård | 6 658 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 7 680 | 6 282 |
| | Brandskydd | 10 125 | 2 567 |
| | | 202 204 | 203 447 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 1 327 | 10 817 |
| | Hyreslägenheter | 806 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 8 206 | 0 |
| | Tvättstuga | 5 042 | 2 921 |
| | Entré/trapphus | 1 188 | 0 |
| | Lås | 18 373 | 16 238 |
| | VVS | 2 059 | 50 295 |
| | Ventilation | 0 | 40 104 |
| | Elinstallationer | 7 341 | 3 038 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 636 | 0 |
| | Fasad | 4 079 | 1 069 |
| | Fönster | 0 | 10 000 |
| | | 50 057 | 134 482 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 24 327 |
| | Tak | 0 | 4 363 |
| | | 0 | 28 690 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 31 267 | 29 737 |
| | Värme | 338 077 | 360 172 |
| | Vatten | 119 674 | 69 475 |
| | Sophämtning/renhållning | 55 644 | 81 463 |
| | | 544 663 | 540 848 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 24 013 | 44 735 |
| | Kabel-TV | 129 452 | 126 846 |
| | | 153 465 | 171 581 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 68 592 | 66 096 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 018 981 | 1 145 144 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Kreditupplysning | 3 676 | 3 976 |
| | Tele- och datakommunikation | 784 | 0 |
| | Juridiska åtgärder | 29 219 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 150 | 850 |
| | Föreningskostnader | 406 | 406 |
| | Styrelseomkostnader | 1 929 | 2 325 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 726 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 68 000 | 66 966 |
| | Administration | 2 305 | 2 112 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 810 | 5 690 |
| | | 116 005 | 82 325 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 69 000 | 79 600 |
| | Sociala kostnader | 21 361 | 24 690 |
| | | 90 361 | 104 290 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 18 262 | 18 262 |
| | Förbättringar | 218 080 | 239 080 |
| | | 236 342 | 257 342 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | 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 | -5 985 838 | -5 728 496 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -236 342 | -257 342 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -6 222 180 | -5 985 838 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 4 028 921 | 4 265 263 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 80 700 | 80 700 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 19 400 000 | 19 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 16 800 000 | 16 800 000 |
| | | 36 200 000 | 36 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 36 200 000 | 36 200 000 |
| | | 36 200 000 | 36 200 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 1 794 | 1 794 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 464 434 | 1 430 675 |
| | Fordringar | 3 560 | 0 |
| | | 1 469 788 | 1 432 469 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 428 756 | 265 153 |
| | Reservering enligt stadgar | 186 667 | 186 667 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -28 690 | -23 064 |
| | Vid årets slut | 586 733 | 428 756 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,460 % | 235 848 | 239 540 | 2022-12-01 |
| | Handelsbanken | 0,950 % | 571 836 | 578 442 | 2024-12-02 |
| | Handelsbanken | 0,990 % | 1 161 051 | 1 179 007 | 2021-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,270 % | 953 750 | 968 750 | 2022-06-01 |
| | Handelsbanken | 1,380 % | 1 940 000 | 1 970 000 | 2023-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,150 % | 781 925 | 794 065 | Rörligt |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 5 644 410 | 5 729 804 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -87 596 | -87 596 | |
| | | | 5 556 814 | 5 642 208 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 206 430 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 7 980 000 | 7 980 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 13 100 | 13 100 |
| | Sociala avgifter | 4 115 | 4 115 |
| | Ränta | 5 000 | 4 917 |
| | Avgifter och hyror | 107 229 | 71 482 |
| | | 129 444 | 93 614 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2021

Axel Israelsson Rällfors
Ordförande

Per Fredrik Andersson
Ledamot

Ingrid Anna Erika Bennich-Björkman
Ledamot

Ebba Karin Karolina Hermelin
Ledamot

Christopher John Marshall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Ewa Lindman
Intern revisor

Per Lohman
Intern revisor