

BRF ULLNABERG

Org nr 769611-7162

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaber får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2017. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004 fastigheten Lövsättra 1:2 i Vallentuna kommun. Byggnaderna uppfördes 1967 och renoverades 2000/2001.

Markarealen för fastigheten uppgår till 60 805 kvm. total byggnadsarea är 2 134 kvm uppdelad på 7 huskroppar med totalt 26 lägenheter och 1 lokal. 25 lägenheter upplåts med bostadsrätt och 1 lägenhet om 48 kvm upplåts med hyresrätt. En lokal om 23 kvm har under året varit uthyrd.

Föreningen har två garage varav det ena används för utrustning tillhörande föreningen och det andra har gjorts om till tre lägenhetsförråd.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar där även bostadsrättstillägget ingår.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den grundläggande fastighetsförvaltningen, med hjälp av olika aktörer, inga fasta avtal finns för närvarande.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust. Av föreningens stadgar framgår att avgifterna från bostadsrättsinnehavarna skall täcka föreningens kostnader, men även möjliggöra avsättningar till fonder för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 33 (33) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelser.

Nya väsentliga avtal

Finns inga nya avtal.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

d

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Sundel	Ledamot, Ordförande
Tina Sommarlund	Ledamot, Sekreterare
Rose Arvidsson	Ledamot, Kassör
Fredrik Lunden	Ledamot
Susan Södervik	Ledamot
Fred Ohlsson	Suppleant
Robert Mört	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Martin Romare	Internrevisor
Peter Wallenskog	Revisorssuppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (11) stycken protokollförda sammanträden samt 2 extra stämmor, 8 mars och 8 november.

Orsaken till extra stämman var dels att ta beslut om att genomföra stambyte och att varje medlem står för kostnaderna för återuppbyggnaden av sina egna badrum, dels att genomföra delning av en medlems lägenhet.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna försäkringar.

Verksamhet under året som gått

Under kvartal 2 2017 startade Bygg Comfort Sweden AB det planerade stambytet. Upphandling innefattade byte av samtliga avloppsstammar inomhus och utomhus. BRF betalade för stambytet fram till tätskikt därefter tog medlemmen över betalningsansvar fram till färdigt badrum. Anbudssumman var 4 850 000 kr för föreningens del men tillsammans med Ändring och Tilläggsarbeten ser det ut som att den totala entreprenadsumman för BRF att betala blir ca 5 900 000.

Avläsning och kvartalsvis debitering av el till medlemmarna har utförts under året. Detta görs helt manuellt via sms med bild på medlemmens elmätare som skickas till styrelsen. Beslut att separera elen har bordlagts enl stämmobeslut tills vi har gjort ytterligare undersökningar ang elförbrukning. Däremot försvinner subventioneringen för el i de lägenheter som inte haft element i badrummen tidigare.

Mark & Miljödomstolen har fastställt att Vallentuna kommun har en grundad skyldighet att tillgodose behovet av avlopp för fastigheten 1:2 genom allmän va-anläggning och således inta fastigheten i verksamhetsområde för avlopp. Kommunen har ännu inte agerat och förväntas ta beslut om utförande under 2018. BRF ska då få en offert på anslutningsavgift

Möten har hållits med SBAB för att finansiera stambytet. De lån vi upptagit till 4 350 000 kr är inte tillräckligt då vi fått ta egna medel att täcka resterande kostnad för stambyte. Ny låneansökan på 1 500 000 kr är inlämnad.

Styrelsen beslutade att genomföra en avgiftssänkning från 1 januari 2017 med 15 %. Sänkningen genomförs för att medlemmarna ska kunna bekosta återställandet av det egna badrummet. Sänkningen kommer kvarstå under 2018.

Planerad verksamhet under det kommande året

Åtgärda de höga radonvärdena.

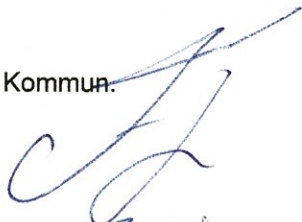
Fönsterbyten på de kvarvarande lägenheterna.

Undersökning om ändring i ny översiktsplan för att kunna bygga på föreningens mark.

Bygglov C- huset färdigt efter mottagning av våtrumsintyg och meddelande till Vallentuna Kommun.

Påbörja ansökan Bygglov M-huset.

Vidare arbeten med el separering.

MR 

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 689 373	100 000	-3 712 464	388 290
Disposition av föregående års resultat		100 000	288 290	-388 290
Årets resultat				-35 159
Belopp vid årets utgång	21 689 373	200 000	-3 424 174	-35 159

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 751 790	2 074 989	2 058 442	1 762 007
Resultat efter finansiella poster	-35 159	388 290	-740 805	-365 726
Årsavgift per kvm bostadsyta	744	874	872	729
Lån per kvm bostadsyta	8 326	6 227	6 265	6 301
Genomsnittlig låneränta, %	1,6	2,2	2,9	3,5
Soliditet, %	50	58	57	57

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-3 424 174
årets resultat	-35 159
	-3 459 333


Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes i ny räkning överföres

	100 000
	-3 559 333
	-3 459 333

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

d


MR
T.S
TR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 751 790	2 074 989
Summa intäkter		1 751 790	2 074 989
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-895 688	-941 232
Övriga externa kostnader	3	-133 124	-104 724
Personalkostnader	4	-54 832	0
Summa rörelsens kostnader		-1 083 644	-1 045 956
Avskrivningar			
Avskrivning byggnader	5	-441 690	-318 123
Avskrivning installationer		-13 457	-14 680
Avskrivning inventarier		0	-12 786
Summa avskrivningar		-455 147	-345 589
Resultat före finansiella poster		212 999	683 444
Finansiella poster			
Räntekostnader		-248 158	-295 154
Summa finansiella poster		-248 158	-295 154
Årets resultat		-35 159	388 290


d

Handwritten signature and initials, including 'TS' and 'IS'.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 645 228	29 856 409
Om/tillbyggnad		0	230 508
Pågående om/tillbyggnad		5 143 039	0
Installationer		254 540	267 996
Inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 042 807	30 354 913
Summa anläggningstillgångar		35 042 807	30 354 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	61 168	34 552
Summa kortfristiga fordringar		61 168	34 552
Kassa och bank			
Bank		1 522 639	1 689 865
Summa kassa och bank		1 522 639	1 689 865
Summa omsättningstillgångar		1 583 807	1 724 417
SUMMA TILLGÅNGAR		36 626 614	32 079 330

d


MR
7.5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		200 000	100 000
Summa bundet eget kapital		21 889 373	21 789 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 424 174	-3 712 464
Årets resultat		-35 159	388 290
Summa fritt eget kapital		-3 459 333	-3 324 174
Summa eget kapital		18 430 040	18 465 199
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	17 685 536	13 288 066
Summa långfristiga skulder		17 685 536	13 288 066
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		82 159	76 788
Leverantörsskulder		186 090	53 195
Skatteskulder		35 448	35 635
Övriga skulder		23 877	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	183 464	160 447
Summa kortfristiga skulder		511 038	326 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 626 614	32 079 330

d


MR
7.5
m B

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har ändrat redovisningsmetod från K2 till K3 för räkenskapsåret. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Byggnad består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	År kvar 2016-12-31
Stomme och grund	67
Fönster, 60% nya	19
Fönster, 40 % urspr.	0
Stammar	0
Fasad	67
Stammar 2017	
El och installationer	2
Markanläggning	10

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut, motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

d



Handwritten signature and initials, including 'MR' and 'BS'.

Not 1 Intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 587 780	1 865 868
Hysesintäkter	63 752	85 752
EI	99 448	122 893
Övriga intäkter	810	476
	<u>1 751 790</u>	<u>2 074 989</u>

Not 2 Driftskostnader

Snöröjning	0	3 243
Löpande rep och underhåll	108 261	172 158
EI	382 150	381 840
Vatten - Ullna Samfällighet	296 109	264 287
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	25 542	19 963
Sophämtning	37 761	41 728
Fastighetsförsäkring	22 995	38 759
Fastighetsskatt	18 018	17 404
Övriga kostnader fastighet	4 852	1 850
	<u>895 688</u>	<u>941 232</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	12 001	8 050
Revisionsarvode	13 750	13 750
Konsultarvode	12 751	32 938
Ekonomisk förvaltning	39 204	39 957
Övriga externa kostnader	55 418	10 029
	<u>133 124</u>	<u>104 724</u>

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	43 795	0
Sociala kostnader	11 037	0
	<u>54 832</u>	<u>0</u>

0

MR
7.5

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 354 720	27 970 540
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	384 180	384 180
Omklassificering till byggnad	-384 180	0
Pågående om/tillbyggnad	5 143 039	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	33 497 759	28 354 720
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 410 397	-2 092 274
Årets avskrivningar	-441 690	-318 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 852 087	-2 410 397
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 142 594	4 142 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	4 142 594	4 142 594
Bokfört värde byggnad och mark	34 788 266	30 086 917
Taxeringsvärde byggnader	20 910 000	20 910 000
Taxeringsvärde mark	3 381 000	3 381 000
	24 291 000	24 291 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomisk förvaltning	10 219	11 386
EI för debitering till medlemmar	4 836	8 550
Fordran Bygg Comfort	20 000	0
Söderberg och Partners	11 498	0
Förutbetalda kostnader	14 616	14 616
	61 169	34 552

Not 7 Fastighetslån

	Villkor	Ränta		
SBAB	2023-05-15	4,31 %	3 109 639	3 127 283
SBAB	2018-08-24	0,92 %	3 109 639	3 127 283
SBAB	2018-08-22	0,93 %	3 109 639	3 127 283
SBAB	2018-08-22	0,93 %	3 034 778	3 052 005
SBAB	2018-10-29	1,02 %	919 000	931 000
SBAB	2018-08-24	0,82 %	2 400 000	0
SBAB	2018-11-29	0,82 %	2 085 000	0
			-82 159	-76 788
			17 685 536	13 288 066
Fastighetsinteckningar			17 790 000	13 600 000

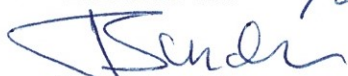
d

Handwritten signatures and initials, including "MR" and "7.5".

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	3 152	497
Förutbetaldm årsavgift	126 471	109 778
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Snöröjning	0	3 243
EI	37 412	36 929
Övriga interimsskulder	6 429	0
	<hr/>	<hr/>
	183 464	160 447

Vallentuna den 29/5 2018



Tomas Sundel
Ordförande



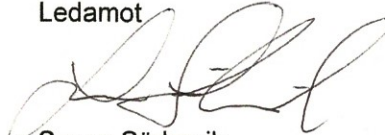
Tina Sommarlund
Ledamot



Fredrik Lunden
Ledamot



Rose Arvidsson
Ledamot



Susan Södervik
Ledamot



MARTIN ROMARE
FÖRTROENDEVALD REVISOR

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/5 -2018



Carina Toresson
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ullnaberg, org.nr 769611-7162.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ullnaberg för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ullnaberg för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 maj 2018



Carina Toresson