

BRF ULLNABERG

Org nr 769611-7162

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

gn

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2012. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

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 25 lägenheter och 1 lokal.

23 lägenheter upplåts med bostadsrätt och 2 lägenheter, om 75 kvm resp 48 kvm, upplåts med hyresrätt. En lokal om 23 kvm används sedan hösten 2009 som föreningsokal och kan hyras av föreningens medlemmar enstaka dygn eller kortare tid för övernattnig.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Salus Ansvar där även bostadsrättstillägget ingår. En takskada är under utredning där Salu Ansvar under våren 2013 kommer att fatta beslut. Salus Ansvar har påtagit sig ansvaret för att internt ha skött denna skadehantering på ett icke professionellt sätt och därmed potentiellt förvärrat skadan. Salus Ansvar kommer att täcka ett antal moment av reparationen av taket pga detta när snön smält exakt andel/belopp är ej fastställt ännu.

Varje bostadsrättshavare måste även teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avropsavtal med SVEFAB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränta	Bundet till	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	3,12 %	2013-08-22	3 188 390
SBAB	3,23 %	2014-08-22	3 188 390
SBAB	3,52 %	2015-08-20	3 188 390
SBAB	3,82 %	2016-08-22	3 111 667
			12 676 837

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 (24) medlemmar.

Under året har 10 (5) överlåtelser skett.

Nya väsentliga avtal

SVEFAB

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under 2012 har ett stort antal åtgärder vidtagits:

Uppsägning av tidigare teknisk förvaltaren.

Upphandling av bokföringsbyrå och adm förvaltning.

Avropsavtal har tecknats med Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB) avseende fastighetsförvaltning såsom el, värme, vatten och avlopp
Tillsammans med SVEFAB har; justering av värmesystemet initierats, doppvärmare reparerats och bytts så dusch- och kranvatten nu åter är varmt i fyra byggnader, sanering och omdragning av vattenrör gjorts i pannrummet, sanering och ihopsamling av stora mängder skrot i pannrummet, finjustering och förbättringar av samtliga fem bergvärmepumpar, tätning av brunnssystem i tvättstugan samt allmänt sanerat tvättstugeavloppsrören samt ett flertal smärre men viktiga jobb utförts.

Tömning av skräp och gamla inventarier i olika utrymmen i de olika byggnaderna.

Lagning av takskada på ett av husen (se även Salus Ansvar ovan).

Upphandling påbörjats av takbyten inkl asbestsanering.

Installation av nytt torkskåp påbörjats inkl byggande av ytterligare lägenhetsförråd.

Ett organiserat styrelsearbete har kommit igång.

Omplacering av likvida medel har genomförts så att inlåningsmedel ger någon form av avkastning.

Planerad verksamhet under det kommande året

Styrelsen har inlämnat ett par motioner till Avloppssamfälligheten, där Ullnaberg är en mycket stor aktör och betalare. Syftet är att få insyn och kontroll på denna verksamhet som uppenbarligen inte skötts optimalt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elizabeth Lombard	Ledamot, Ordförande
Therese Johansson	Ledamot, Sekreterare
Ulf Stöhr	Ledamot
Robert Mört	Ledamot
Emine Tuncer	Ledamot
Sandra Lorenz	Ledamot

Gunilla Lombard	Suppleant
Peter Wallenskog	Suppleant

Revisorer

Gabriella Ullerkrans	Vallentuna Revisionsbyrå AB
----------------------	-----------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 19 (13) stycken protokollförda sammanträden samt en extra stämma den 12 januari 2012.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Salus Ansvar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 042 957
årets resultat	-233 015
	<u>-2 275 972</u>

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	64 605
i ny räkning överföres	-2 340 577
	<u>-2 275 972</u>

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 366 752	1 174 961
Hysesintäkter		153 816	134 316
EI		36 201	59 045
Övriga rörelseintäkter		-	9 668
Summa intäkter		<u>1 556 769</u>	<u>1 377 990</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel		-277 332	-202 629
Driftkostnader	1	-638 997	-766 987
Fastighetsförsäkring		-25 482	-41 384
Fastighetsskatt		-1 900	28 212
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-943 711</u>	<u>-982 788</u>
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-7 137	-23 628
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-44 015	-
Revisionsarvode		-20 113	-4 565
Övriga externa kostnader.		-58 489	-360 375
Summa övriga externa kostnader		<u>-129 754</u>	<u>-388 568</u>
Avskrivningar			
Avskrivning byggnader	3	-279 705	-279 705
Avskrivning installationer		-2 447	-15 452
Summa avskrivningar		<u>-282 152</u>	<u>-295 157</u>
Resultat före finansiella poster		<u>201 152</u>	<u>-288 523</u>
Finansiella kostnader			
Ränteintäkter		-	516
Räntekostnader		-434 167	-322 825
Summa finansiella kostnader		<u>-434 167</u>	<u>-322 309</u>
Resultat före skatt		<u>-233 015</u>	<u>-610 832</u>
Årets resultat		<u>-233 015</u>	<u>-610 832</u>

Gru

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 975 229	31 254 934
Installationer		291 141	293 588
Summa materiella anläggningstillgångar		31 266 370	31 548 522
Summa anläggningstillgångar		31 266 370	31 548 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	713 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	59 780	4 127
Summa kortfristiga fordringar		59 780	717 562
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		505 858	445 051
Summa kassa och bank		505 858	445 051
Summa omsättningstillgångar		565 638	1 162 613
SUMMA TILLGÅNGAR		31 832 008	32 711 135

Gu

Brf Ullnaberg
769611-7162

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

Belopp i kr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

5

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital
Föreningens fond för yttre underhåll

20 926 043	20 926 043
151 166	151 166
21 077 209	21 077 209

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital
Balanserad vinst eller förlust
Årets resultat

-2 042 957	-1 432 125
-233 015	-610 832
-2 275 972	-2 042 957

Summa fritt eget kapital

18 801 237	19 034 252
-------------------	-------------------

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12 641 871	12 711 803
12 641 871	12 711 803

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

34 966	-
74 021	839 385
3 800	3 800
19 566	-
256 547	121 895
388 900	965 080

Summa kortfristiga skulder

31 832 008	32 711 135
-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

För egna skulder
Fastighetsinteckningar

12 711 803	12 711 803
------------	------------

Ansvarförbindelser

Inga	Inga
------	------

gpc

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar
Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en progressiv avskrivningsplan

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

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

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

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

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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.

Not 1 Driftskostnader

	2012	2011
Ei	250 129	452 287
Vatten	242 512	259 006
Sophämtning	30 256	29 878
Fastighetsskötsel	116 100	25 816
	638 997	766 987

Gm

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Styrelsearvode	31 856	
Sociala kostnader	12 159	-
	<u>44 015</u>	<u>-</u>

Not 3 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	27 970 540	27 970 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	<u>27 970 540</u>	<u>27 970 540</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-858 200	-578 495
Årets avskrivningar	-279 705	-279 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 137 905</u>	<u>-858 200</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 142 594	4 142 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>4 142 594</u>	<u>4 142 594</u>
Bokfört värde byggnad och mark	<u>30 975 229</u>	<u>31 254 934</u>
Taxeringsvärde byggnader	18 750 000	18 750 000
Taxeringsvärde mark	2 785 000	2 785 000
	<u>21 535 000</u>	<u>21 535 000</u>

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	4 272	4 127
Ekonomisk förvaltning	7 656	-
El för debitering till medlemmar	36 201	-
Förutbetalda kostnader	11 651	-
	<u>59 780</u>	<u>4 127</u>

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	20 926 043	-	151 166	-1 432 125	-610 832
Disposition av föregående års resultat				-610 832	610 832
Årets resultat					-233 015
Belopp vid årets utgång	<u>20 926 043</u>	<u>-</u>	<u>151 166</u>	<u>-2 042 957</u>	<u>-233 015</u>

Gm


Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Upplupna utgiftsräntor	108 389	-
Förutbetalda årsavgift	88 483	78 738
Revisionsarvoden	10 000	10 000
EI	49 259	33 157
Övriga interimsskulder	416	-
	<hr/>	<hr/>
	256 547	121 895

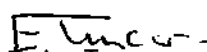
Vallentuna den 2013 04 30

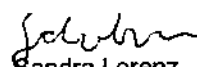

Elizabeth Lombard
Ordförande


Robert Mört
Ledamot



Ulf Stöhr
Ledamot

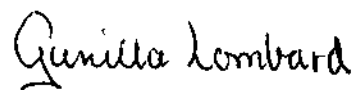

Therese Johansson
Ledamot


Emine Tuncer
Ledamot


Sandra Lorenz
Ledamot

~~Vår~~ ^{Mitt} revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2013


Vallentuna Revisionsbyrå AB
Gabriella Ullerkrans ^{TOTH}
~~Auktions~~ revisor FAR
Godkänd


Gunilla Lombard
Suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ullnaberg

Org.nr 719611-7162

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ullnaberg för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-05-13



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR