

BRF ULLNABERG

Org nr 769611-7162

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaber får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2013. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes 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 som fn. tillfälligt hyrs ut.

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 inträffade hösten 2012 och har först till fullo reparerats hösten 2013, Salus ansvar tar på sig att betala ut ersättning för reparationen minus självrisk. Kommer att utbetalas i början av 2014.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avropsavtal med SVEFAB, detta fungerar i dagsläget inte optimalt och vi undersöker möjligheten för att ev. komma ur avtalet.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust på 329 KSEK, trots att fond för yttre underhåll på 151 KSEK tagits i anspråk för att täcka kostnader för reparation och underhåll. Av föreningens stadgar framgår att avgifterna från bostadsrättsinnehavarna skall täcka föreningens kostnader, men även möjliggöra avsättningar till fonder för yttre underhåll. För att avsättningar till fonder för underhåll skall kunna göras krävs att föreningen har balanserade vinstmedel att disponera. Per 31 december 2013 har föreningen ansamlade förluster på 2,6 MSEK.

Styrelsens målsättning är att skapa balans i föreningens ekonomi vilket innebär att såväl resultat-räkningen redovisar ett överskott som att de ackumulerade förlusterna täcks.

De ackumulerade förlusterna kan förhoppningsvis täckas genom försäljning av mark och styrelsen kommer att undersöka möjligheterna att genomföra avstyckningar och försäljningar. Styrelsen kommer givetvis att arbeta med att försöka minska föreningens kostnader men styrelsen kan inte utesluta att ytterligare avgiftshöjningar på upp till 20 - 30 % måste genomföras för att få balans på föreningens ekonomi.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränta	Bundet till	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	4,31 %	2023-05-15	3 172 514
SBAB	3,23 %	2014-08-22	3 172 514
SBAB	3,52 %	2015-08-20	3 172 514
SBAB	3,82 %	2016-08-22	3 096 166
SBAB	2,72 %	2014-10-27	967 000
			<hr/>
			13 580 708

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB/

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 (29) medlemmar.

Under året har 7 (10) överlåtelse skett.

Nya väsentliga avtal

Inga nya löpande avtal har tecknats under året.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under 2013 har ett antal åtgärder vidtagits:

Omfattande reparation av avloppet i tvättstugan, samt installation av nytt torkskåp.
Rivning av befintligt och installation av nytt expansionskärl i C-huset.

Tömning av skräp och gamla inventarier i källaren/pannrummet i C-huset.

Lagning av takskada på S-huset.

Upphandling och byte av fönster har utförts i 6 lägenheter (Kronfönster), de som bedömdes som vara i störst behov.

Byggandet av 3 nya förråd i tvättstugehuset har slutförts.
Justering av altandörrar i S-huset som var helt otäta, är nu åtgärdat.

Genomgång av samtliga lägenheter för att kontrollera status på fönster, värme och element.
Inställning och viss reparation av värmepannan i hus 20-24 har lett till ett väsentligt färre antal stopp.
Montering, byte och reparation av element i lägenhet 22, 24, 19, 27, 41 och 47B.
Installation av kodlås i tvättstugan och källaren i c-huset.

Avläsning och kvartalsvis debitering av el till medlemmarna har utförts under året.

Planerad verksamhet under det kommande året

Fortsatt genomgång och översyn av sådant som måste underhållas, målet är dock att hålla nere kostnaderna maximalt för att komma i balans i ekonomin.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2013 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Sundel	Ledamot, Ordförande
Camilla Svedlund	Ledamot, Sekreterare och Kassör
Roland Karlsson	Ledamot
Robert Mört	Ledamot
Liza Lombard	Ledamot
Gunilla Lombard	Suppleant
Olof Andqvist	Suppleant

Revisorer

Göran Magnusson	Revisab
Rose Arvidsson	Internrevisor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (19) stycken protokollförda sammanträden samt en extra stämma den 5 maj 2013.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Salus Ansvar. 

Sittande styrelse har med tanke på den dåliga ekonomin, valt att avstå ifrån att ta ut något arvode.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 275 972
årets resultat	-329 962
	<hr/>
	-2 605 934
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	-
i ny räkning överföres	-2 605 934
	<hr/>
	-2 605 934

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 421 448	1 366 752
Hysesintäkter		153 816	153 816
El		139 146	36 201
Övriga rörelseintäkter		664	-
Summa intäkter		1 715 074	1 556 769
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel		-267 726	-277 332
Driftskostnader	1	-757 304	-638 997
Fastighetsförsäkring		-26 747	-25 482
Fastighetsskatt		-17 025	-1 900
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 068 802	-943 711
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-11 224	-7 137
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-	-44 015
Revisionsarvode		-9 363	-20 113
Konsultarvode		-85 725	-
Övriga externa kostnader.		-48 460	-58 489
Summa övriga externa kostnader		-154 772	-129 754
Avskrivningar			
Avskrivning byggnader	3	-279 705	-279 705
Avskrivning om/tillbyggnad		-38 418	-
Avskrivning installationer		-14 680	-2 447
Avskrivning inventarier		-38 351	-
Summa avskrivningar		-371 154	-282 152
Resultat före finansiella poster		120 346	201 152
Finansiella kostnader			
Ränteintäkter		1 623	-
Räntekostnader		-451 931	-434 167
Summa finansiella kostnader		-450 308	-434 167
Resultat före skatt		-329 962	-233 015
Årets resultat		-329 962	-233 015

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 695 524	30 975 229
Om/tillbyggnad		345 762	-
Installationer		312 036	291 141
Inventarier		89 488	-
Summa materiella anläggningstillgångar		31 442 810	31 266 370
Summa anläggningstillgångar		31 442 810	31 266 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	85 620	59 780
Summa kortfristiga fordringar		85 645	59 780
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		702 702	505 858
Summa kassa och bank		702 702	505 858
Summa omsättningstillgångar		788 347	565 638
SUMMA TILLGÅNGAR		32 231 157	31 832 008

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		20 926 043	20 926 043
Föreningens fond för yttre underhåll		-	151 166
Summa bundet eget kapital		20 926 043	21 077 209
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 275 972	-2 042 957
Årets resultat		-329 962	-233 015
Summa fritt eget kapital		-2 605 934	-2 275 972
Summa eget kapital		18 320 109	18 801 237
		-	-
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		13 514 579	12 641 871
Summa långfristiga skulder		13 514 579	12 641 871
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		66 129	34 966
Leverantörsskulder		100 681	74 021
Skatteskulder		18 925	3 800
Övriga skulder		-	19 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	210 734	256 547
Summa kortfristiga skulder		396 469	388 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 231 157	31 832 008
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar		12 711 803	12 711 803
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

Eftersom föreningen visar ett negativt resultat, kommer ingen reservation att ske till fond för yttre underhåll. Styrelsen har dessutom beslutat att lösa upp den befintliga fonden på 151 166 kr i årsbokslutet för att stärka föreningens ekonomi. Det finns ingen nytta med att öka balanserade förluster genom att skapa fondmedel.

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

	2013	2012
EI	395 516	384 652
Vatten - Ullna Samfällighet	269 190	215 352
Lövsättrav - Lövsättravägen Samfällighet	-	3 860
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	41 609	23 300
Sophämtning	28 022	30 256
Fastighetsskötsel	22 967	116 100
	757 304	773 520

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Styrelsearvode	-	31 856
Sociala kostnader	-	12 159
	<u>-</u>	<u>44 015</u>

Not 3 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	27 970 540	27 970 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	27 970 540	27 970 540

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 137 905	-858 200
Årets avskrivningar	-279 705	-279 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 417 610	-1 137 905

Ackumulerade 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

	30 695 524	30 975 229
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	7 492	4 272
Ekonomisk förvaltning	7 656	7 656
EI för debitering till medlemmar	8 118	36 201
Förutbetalda kostnader	62 354	11 651
	<u>85 620</u>	<u>59 780</u>

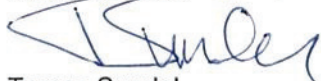
Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	20 926 043	-	151 166	-2 042 957	-233 015
Disposition av föregående års resultat			-151 166	-233 015	233 015
Årets resultat					-329 962
Belopp vid årets utgång	20 926 043	-	-	-2 275 972	-329 962

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna utgiftsräntor	-	108 389
Förutbetaldm årsavgift	105 080	88 483
Revisionsarvodena	10 000	10 000
EI	95 654	49 259
Övriga interimsskulder	-	416
	<hr/>	<hr/>
	210 734	256 547

Vallentuna den 5 mars 2014



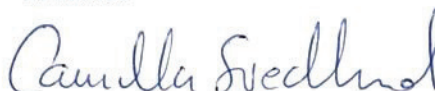
Tomas Sundel
Ordförande



Robert Mört
Ledamot



Roland Karlsson
Ledamot



Camilla Svedlund
Ledamot



Liza Lombard
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6/3 2014 och avriktas från standard-
utvärdering.



Göran Magnusson
Revisab
Auktoriserad revisor FAR