

BRF ULLNABERG

Org nr 769611-7162

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnabergr får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2014. 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 1 lägenhet, om 48 kvm, upplåts med hyresrätt. En lokal om 23 kvm har under året varit uthyrd. 1 tidigare uthyrd lägenhet om 75 kvm är vid utgången av 2014 till försäljning.

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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den grundläggande fastighetsförvaltningen, med hjälp av olika aktörer, inga fasta avtal finns fn. Vi har dock möjlighet att, vid behov, använda oss av SVEFABs jourtjänst.

Föreningens ekonomi

För 2014 kommer föreningen efter nya lagkrav att använda regelverket K2 när det gäller regelverk för bokslut och avskrivningar, med avsikt att gå över till K3 under 2015.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränta	Bundet till	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	4,31 %	2023-05-15	3 158 621
SBAB	1,81 %	2015-08-24	3 158 621
SBAB	3,52 %	2015-08-20	3 158 621
SBAB	3,82 %	2016-08-22	3 082 603
SBAB	1,65 %	2015-10-27	955 000
			13 513 466

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 (29) medlemmar.

Under året har 3 (7) överlåtelser 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

2014 har varit ett år då styrelsen valt att inte göra mer än det nödvändigaste då ekonomin i föreningen varit, och är, mycket ansträngd.

Det har varit en hel del stopp i våra avlopp, ledningarna är gamla och det är mycket gammalt fett och likn. som proppar igen avloppssystemet.

Vi har fortsatt att utreda och förbättra värmen i våra hus, ytterligare element har bytts.

En ledning i en kulvert har plomberats för att inte sprida värmen där den inte ska vara.

Vi har installerat el-patron som komplement till bergvärmen i de tre E-husen.

En kraftigare el-patron har installerats i varmvattenberedaren i C-huset.

Vi har även satt in en el-patron i C-huset som komplement till bergvärmen.

Justeringar m.m. har utförts för att optimera systemen. Vår huvudsakliga leverantör på detta område är Vallentuna VVS med vilka vi har god kontakt och bedömer som både kunniga och prisvärda. Värmen har förbättrats mycket och vi kan nog säga att för första gången i historien så fungerar den verkligen. Vi har ett par lägenheter kvar där element ska bytas, men över lag så har alla varmt och skönt inne.

Avläsning och kvartalsvis debitering av el till medlemmarna har utförts under året. Det har varit en del problem med det webbaserade systemet från Garo, och vi väntar på ytterligare felsökningar i början av 2015. Elen har dock kunnat läsas av på ett riktigt sätt, och många medlemmar har sparat el och därför fått tillbaka pengar från sin schablondebitering.

Under året har en hyreslägenhet blivit tillgänglig pga dödsfall. Lägenheten har renoverats och hyrs nu ut igen.

Under året har vi haft en arbetsgrupp som arbetat med att ta fram en detaljplan för att bebygga vår mark och på så sätt få in kapital till föreningen. Målet var att bygga runt 40 nya bostäder i en form som fint skall smälta in i befintlig bebyggelse. Kopia på ansökan till Vallentuna kommun bifogas. Beslut har kommit och tyvärr avslogs vår ansökan.

Under året har det kommit fram att det helt saknas bygglov för C-huset, dvs. den ombyggnation som gjorts från behandlingshem /kontor till bostäder finns inte registrerad eller ansökt om hos Vallentuna kommun. Upptäckten gjordes i samband med att man ansökte om bygglov för en altan och en inglasning vid C-huset. Detta innebär att vi nu kommer att vara tvungna att söka bygglov i efterhand, och anlita en arkitekt som kan rita huset som det ser ut idag, vi måste också säkerställa att lägenheterna är brandklassade m.m. enl. de regler och föreskrifter som finns.

Planerad verksamhet under det kommande året

Vi kommer att genomföra byte av fönster i en fas 2 under våren 2015, den omfattar alla fönster i 9 lägenheter samt badrum i ytterligare 2. Kostnad för detta är ca 300 000 kr.

En tidigare hyresrätt har inte längre någon hyresgäst varför den nu ska säljas. Beslut har tagits på extra stämma att lägenheten ska säljas som den står, med stort renoveringsbehov, till ett lägre pris än marknadsvärdet pga det stora renoveringsbehovet . Kravet ska vara att föreningen friskrivs helt från ansvar och att kommande ägare utför den renovering som krävs.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 mars 2014 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Sundel	Ledamot, Ordförande
Camilla Svedlund	Ledamot, Sekreterare och Kassör
Roland Karlsson	Ledamot
Elizabeth Lombard	Ledamot
Fred Olsson	Ledamot
Susan Södervik	Suppleant
Robert Mört	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 11 (10) stycken protokollförda sammanträden samt fyra extra stämmor den 26 juni, 18 september, 15 november och 13 december. Orsaken till de många extra stämmorna var dels beslut ang. ändring av stadgar, men också ang. avgiftshöjning och försäljning av lägenhet nr 10252401.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Salus Ansvar.

Sittande styrelse har tagit ut arvode enl. beslut på årsstämma 2013. Arvodet har styrelsen valt att fördela sinsemellan enl. styrelsebeslut den 7 december 2014.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 605 934
årets resultat	-365 726
	<hr/>
	-2 971 660
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	-
i ny räkning överföres	-2 971 660
	<hr/>
	-2 971 660

Föreningens ekonomiska ställning

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

BS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 555 816	1 421 448
Hysesintäkter		102 061	153 816
EI		103 047	139 146
Övriga rörelseintäkter		1 083	664
Summa intäkter		1 762 007	1 715 074
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel		-362 657	-267 726
Driftkostnader	1	-710 359	-757 304
Fastighetsförsäkring		-33 109	-26 747
Fastighetsskatt		-3 548	-17 025
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 109 673	-1 068 802
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-10 628	-11 224
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-53 360	-
Revisionsarvode		-31 813	-9 363
Konsultarvode		-30 572	-85 725
Övriga externa kostnader.		-43 626	-48 460
Summa övriga externa kostnader		-169 999	-154 772
Avskrivningar			
Avskrivning byggnader	3	-279 705	-279 705
Avskrivning om/tillbyggnad		-38 418	-38 418
Avskrivning installationer		-14 680	-14 680
Avskrivning inventarier		-38 351	-38 351
Summa avskrivningar		-371 154	-371 154
Resultat före finansiella poster		111 181	120 346
Finansiella kostnader			
Ränteintäkter		1 163	1 623
Räntekostnader		-478 070	-451 931
Summa finansiella kostnader		-476 907	-450 308
Resultat före skatt		-365 726	-329 962
Årets resultat		-365 726	-329 962

18

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 415 819	30 695 524
Om/tillbyggnad		307 344	345 762
Installationer		297 356	312 036
Inventarier		51 137	89 488
Summa materiella anläggningstillgångar		31 071 656	31 442 810
Summa anläggningstillgångar		31 071 656	31 442 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	32 738	85 620
Summa kortfristiga fordringar		32 763	85 645
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		760 078	702 702
Summa kassa och bank		760 078	702 702
Summa omsättningstillgångar		792 841	788 347
SUMMA TILLGÅNGAR		31 864 497	32 231 157

BS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		20 930 267	20 926 043
Upplåtelseavgifter		100 000	-
Summa bundet eget kapital		21 030 267	20 926 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 605 934	-2 275 972
Årets resultat		-365 726	-329 962
Summa fritt eget kapital		-2 971 660	-2 605 934
Summa eget kapital		18 058 607	18 320 109
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		13 446 224	13 514 579
Summa långfristiga skulder		13 446 224	13 514 579
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		67 242	66 129
Leverantörsskulder		46 449	100 681
Skatteskulder		20 573	18 925
Övriga skulder		18 426	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	206 976	210 734
Summa kortfristiga skulder		359 666	396 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 864 497	32 231 157
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar		13 700 000	12 711 803
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 rak 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.

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

	2014	2013
Ei	370 145	395 516
Vatten - Ullna Samfällighet	242 271	269 190
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	59 971	41 609
Sophämtning	28 129	28 022
Fastighetsskötsel	9 843	22 967
	<u>710 359</u>	<u>757 304</u>

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2014	2013
Styrelsearvode	33 996	-
Sociala kostnader	9 426	-
Utbildning	9 938	-
	<u>53 360</u>	<u>-</u>

Not 3 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	27 970 540	27 970 540
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	384 180	384 180

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	28 354 720	28 354 720
---	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 456 028	-1 137 905
Årets avskrivningar	-318 123	-318 123

Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 774 151	-1 456 028
--	-------------------	-------------------

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	30 723 163	31 041 286
---------------------------------------	-------------------	-------------------

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	5 093	7 492
Ekonomisk förvaltning	7 656	7 656
EI för debitering till medlemmar	1 968	8 118
Förutbetalda kostnader	18 021	62 354
	<u>32 738</u>	<u>85 620</u>


Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	20 926 043	-	-	-2 275 972	-329 962
Disposition av föregående års resultat	4 224	100 000		-329 962	329 962
Årets resultat					-365 726
Belopp vid årets utgång	20 930 267	100 000	-	-2 605 934	-365 726

CS

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Upplupna utgiftsräntor	1 105	-
Förutbetalda årsavgift	136 301	105 080
Revisionsarvoden	20 938	10 000
EI	48 632	95 654
	<hr/>	<hr/>
	206 976	210 734

Vallentuna den *26/3 2015*

Tomas Sundel
Ordförande

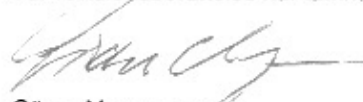

Camilla Svedlund
Ledamot

Fred Olsson
Ledamot 

Elizabet Lombard
Ledamot 

Roland Karlsson
Ledamot 

Vår revisionsberättelse har lämnats den *26/3 2015* och den avriker från
standardattestering


Göran Magnusson
Revisab
Auktoriserad revisor FAR

REVISAB

Revision, redovisning och rådgivning

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ullnaberg

Org.nr. 769611-7162

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ullnaberg för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

REVISAB

Revision, redovisning och rådgivning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ullnaberg för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

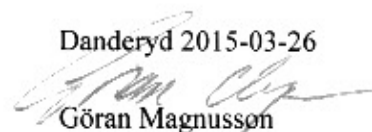
Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen drivs förening med förlust och per 2014-12-31 har föreningen ett negativt fritt eget kapital på ca 2,9 MSEK. Enligt stadgarna skall utdebitering av avgifter fastställas så att de täcker föreningens kostnader men de skall även säkerställa att erforderliga medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Föreningen uppfyller inte något av dessa krav och bryter således mot stadgarna. Jag har uppmanat styrelsen att vidta åtgärder för att rätta till dessa brister. Om föreningen fortsättningsvis drivs med underskott innebär det ett hot mot föreningens fortsatta existens.

Danderyd 2015-03-26



Göran Magnusson
Auktoriserad revisor