

Årsredovisning för
Brf Ullnaberg
769611-7162

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2018. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

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. 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 Söderberg & Partners där även bostadsrättstillägget ingår.

Fastighetsförvaltning

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

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 (33) medlemmar.

Under året har 6 (3) överlåtelser genomförts.

Verksamhet under året som gått

Under 2018 har Clipper Bygg AB, som tog över entreprenaden av Bygg Comfort Sweden AB i KK avseende stambytet, fullföljt detsamma såväl som på kompletterande jobb. Upphandlingen innefattade byte av samtliga avloppsstammar inom- och utomhus. Brf Ullnaberg (BRFU) har enligt stadgarna och beslut på extra stämma, efter förberedelsearbete av dåvarande styrelsen, tagit kostnaden för stambytet fram till tätskikt, varefter respektive medlem tagit kostnaden och betalningsansvaret fram till färdigt badrum. Total kostnad för BRFU kommer att hamna på drygt 6,2 mkr, ca 1,5 mkr dyrare än budget, pga oförutsedda händelser såsom ex vis felaktiga ritningar över stammar, fundament och väggar på oväntade ställen o dyl.

Mark & Miljödömsstolen har fastställt att Vallentuna kommun har en grundlagsskyldighet att tillgodose behovet av avlopp för fastigheten 1:2 (bl a BRFU) genom allmän va-anläggning för verksamhetsområdet avseende avlopp. Kommunen har mött detta krav genom att låta Roslagsvatten (RV) under 2018 uppföra en ny anläggning som skall överta ansvaret från Toasamfälligheten (TSF) avseende avlopp (A). A-anläggningen är i drift per slutet av 2018 och förhandlingar pågår mellan RV och TSF hur övertagandet skall genomföras. Eftersom BRFU står för knappt 50% av kostnaderna för TSF har BRFU skrivit motion till TSF årsstämma under mars månad 2019, med förslag på säkrare upphandlingar och att BRFU ständigt har minst en (1) insynsperson i TSF styrelsearbete. BRFU ser med viss oro på hur kostnaderna ökar för TSF som i praktiken skall bäras av BRFU till ca 50%.



Avläsning och kvartalsvis debitering av el till medlemmarna har fortsatt utförts under året. Detta görs manuellt via sms med bild på medlemmens elmätare av medlemmen som skickas till styrelsen. Rutinen fungerar rimligt väl.

Ny upphandling har gjorts av fönster så resterande byggnader/lgh får nya fönster insatta, tänkt våren 2019. Investeringen är budgeterad och finansierad.

BRFU har haft två avstämningar med SBAB, där all extern finansiering vilar. Relationen är god och SBAB får löpande information över utvecklingen för BRFU. Samtliga lån utom ett något mindre är nu placerade till fast ränta med 1/3 del vardera om 5, 7 respektive 10 år till i sammanhanget mycket rimliga nivåer.

I slutet av året har pga förslitning en av två bergvärmepumpar bytts i C-huset - som försörjer värme till fyra byggnader - samt ändrat placeringarna av cirkulationspumpar, en investering om ca 350 tkr.

2019

Styrelsen har inlett förhandlingar med kommunen om avstyckning av ca 2 200 kvm mark samt expansion av BRFU med upp till 9 lgh. Kommunens tjänstemän ställer sig positiv till expansionen men RV har begränsningar av tekniska skäl. Styrelsen kommer att fortsätta förhandlingsarbetet under 2019.

Styrelsen har inlett projekt ordning-och-reda som syftar till att minska kostnaderna för sopor, el och reparationer samt allmänt ha fint i området. Medlemmarnas gensvar har varit mycket god på initiativet och givet en reducering av kostnaderna för dessa poster, kommer en fest att hållas hösten -19 för att fira den fina utvecklingen.

Planerad verksamhet under det kommande året

Åtgärda höga radonvärdena

Påbörja ventilationsarbeten i byggnader som saknar god ventilation

Fullfölja bygglov för C-huset

Påbörja ansökan Bygglov M-huset (vilket ej hanns med under 2018 som tänkt)

Elseparering har skjutits på framtiden pga tveksam lönsamhet i sådan åtgärd

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Sundel	Ledamot, Ordförande
Roland Karlsson	Ledamot, Sekreterare
Rose Arvidsson	Ledamot, Kassör (t o m september)
Peter Wallenskog	Ledamot, Kassör (fr o m september)
Kent Lageström	Ledamot
Andreas Brottmann	Suppleant
Ove Ericsson	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Martin Romare	Internrevisor
Ashty Hamad	Revisorssuppleant

Valberedning

Elisabeth Lombard
Agneta Dynesius

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (12) stycken protokollförda sammanträden.

Förändring Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 689 373	200 000	-3 424 174	-35 159
Disposition av föregående års resultat		100 000	-135 159	35 159
Årets resultat				-458 447
Belopp vid årets utgång	21 689 373	300 000	-3 559 333	-458 447

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 714 743	1 751 790	2 074 989	2 058 442
Resultat efter finansiella poster	-458 447	-35 159	388 290	-740 805
Årsavgift per kvm bostadsyta	744	744	874	872
Lån per kvm bostadsyta	8 893	8 326	6 227	6 265
Genomsnittlig låneränta, %	2,2	1,6	2,2	2,9
Soliditet, %	48	50	58	57

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-3 559 333
årets resultat	-458 447
	-4 017 780

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

	100 000
	-4 117 780
	-4 017 780

Föreningens ekonomiska ställning

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 714 473	1 751 790
Summa intäkter		1 714 473	1 751 790
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 153 900	-895 688
Övriga externa kostnader	3	-135 426	-133 124
Personalkostnader	4	-29 001	-54 832
Avskrivningar	5	-454 416	-455 147
Summa rörelsens kostnader		-1 772 743	-1 538 791
Resultat före finansiella poster		-58 270	212 999
Finansiella poster			
Ränteintäkter		289	0
Räntekostnader		-400 466	-248 158
Summa finansiella poster		-400 177	-248 158
Årets resultat		-458 447	-35 159

Handwritten signature and initials:
M. S.
Re
UL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 203 538	29 645 228
Pågående om/tillbyggnad		6 470 816	5 143 039
Installationer		241 814	254 540
Inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 916 168	35 042 807
Summa anläggningstillgångar		35 916 168	35 042 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49 723	61 168
Summa kortfristiga fordringar		49 723	61 168
Kassa och bank			
Bank		1 361 142	1 522 639
Summa kassa och bank		1 361 142	1 522 639
Summa omsättningstillgångar		1 410 865	1 583 807
SUMMA TILLGÅNGAR		37 327 033	36 626 614

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		300 000	200 000
Summa bundet eget kapital		21 989 373	21 889 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 559 333	-3 424 174
Årets resultat		-458 447	-35 159
Summa fritt eget kapital		-4 017 780	-3 459 333
Summa eget kapital		17 971 593	18 430 040
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	18 889 749	17 685 536
Summa långfristiga skulder		18 889 749	17 685 536
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		88 973	82 159
Leverantörsskulder		108 686	186 090
Skatteskulder		53 023	35 448
Övriga skulder		13 553	23 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	201 456	183 464
Summa kortfristiga skulder		465 691	511 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 327 033	36 626 614

Handwritten signatures and initials:




Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

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 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 587 618	1 587 780
Hysesintäkter	61 752	63 752
El	64 623	99 448
Övriga intäkter	480	810
	<hr/>	<hr/>
	1 714 473	1 751 790



Not 2 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Snöröjning	6 910	0
Löpande rep och underhåll	329 320	108 261
El	347 537	382 150
Vatten - Ullna Samfällighet	318 411	296 109
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	23 718	25 542
Sophämtning	37 761	37 761
Fastighetsförsäkring	37 073	22 995
Fastighetsskatt	35 005	18 018
Övriga kostnader fastighet	18 165	4 852
	1 153 900	895 688

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	9 845	12 001
Revisionsarvode	13 750	13 750
Konsultarvode	31 250	12 751
Ekonomisk förvaltning	44 354	39 204
Övriga externa kostnader	36 227	55 418
	135 426	133 124

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	22 068	43 795
Sociala kostnader	6 933	11 037
	29 001	54 832

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 354 720	28 354 720
Pågående om/tillbyggnad	6 470 816	5 143 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	34 825 536	33 497 759

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 852 087	-2 410 397
Årets avskrivningar	-441 690	-441 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 293 777	-2 852 087

Bokfört värde Mark

4 142 595 **4 142 594**

Bokfört värde byggnad och mark

35 674 354 **34 788 266**

Taxeringsvärde byggnader

20 910 000 20 910 000

Taxeringsvärde mark

3 381 000 3 381 000

24 291 000 **24 291 000**

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	10 831	10 219
EI för debitering till medlemmar	0	4 836
Fordran Bygg Comfort	0	20 000
Söderberg och Partners	12 787	11 498
SBAB	11 400	0
Förutbetalda kostnader	14 705	14 615
	49 723	61 168

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
SBAB	4,31 %	2023-05-15	3 090 533	3 109 639
SBAB	2,37 %	2025-06-09	3 090 276	3 109 639
SBAB	2,75 %	2028-06-08	3 090 276	3 109 639
SBAB	2,37 %	2025-06-09	3 015 637	3 034 778
SBAB	2,82 %	2028-11-10	907 000	919 000
SBAB	1,90 %	2023-06-08	2 400 000	2 400 000
SBAB	2,73 %	2028-11-10	1 985 000	2 085 000
SBAB	1,21 %	2019-06-26	1 400 000	0
			-88 973	-82 159
			18 889 749	17 685 536
<i>Fastighetsinteckningar</i>			19 122 000	13 600 000


Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	11 875	3 152
Förutbetaldm årsavgift	115 985	126 471
Revisionsarvoden	10 000	10 000
EI	51 586	37 412
Övriga interimsskulder	1 916	6 429
EI avläsning medlemmar	10 094	0
	201 456	183 464

Vallentuna den



Tomas Sundel
Ordförande



Peter Wallenskog
Ledamot



Roland Karlsson
Ledamot



Kent Lageström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Carina Toresson
Toresson Revision AB