

Årsredovisning för
Brf Ullnaberg
769611-7162

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

JA ✓
BR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2019. 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 33 (32) medlemmar. Under året har 2 (6) överlåtelser genomförts.

Verksamhet under året som gått

Det sista obundna lånet är nu låst på 10 år amorteringsfritt med 1.9% ränta.

Toasamfälligheten beslutade att acceptera Roslagsvattens (RV) bud på 4.8 miljoner. Ca 700.000:- för gamla lån kvarstår efter RVs ersättning, BRFU ansvarar för knappt 50% av denna skuld. Man har inte bestämt sig angående det gamla reningsverket, det behövs fler åtgärder om det ska kunna säljas.

I februari beslutade styrelsen att ta bort ett av sopkärnen vilket sparar ca 800:-/år, och i november så började vi med matavfallsinsamling vilket sparar ytterligare ca 1000:-/år i sophämningskostnader.

I somras så spolade Kinnaree AB av taken, total kostnad ca 100 000:-. Goda nyheter är att taken såg hela och fina ut förutom några mindre skador, där får vi eventuellt lägga någon plåt över, vi har även varit inne och kollat av taken undertill och där är de torra.

Under sommaren så kapade och stängde Vallentuna VVS av antalet värmeledningar till värmepannan för att förbättra flödet och minska kostnaderna, kostnad för detta ca 100 000:-. Arbetet med att kapa kallvattenledningarna sköts upp pga ekonomiska skäl.

Vägföreningen har dikat längs med vägen och tagit bort sly och träd. Det kvarstår flera träd, där de märkta med bruna band skall ansas samt de träd som skall tas bort med gul-svarta band. Vägavgiften måste troligtvis ökas framöver, på grund av att det måste göras omfattande reparationer på vägen.

d

Handwritten signature

Handwritten initials: B FA

Alla fönster är nu utbytta och fönsterbytet är färdigbetalt.

I oktober gjorde vi ett test av värmesystemet med positivt resultat, detta bör göras två gånger per år.

Planerad verksamhet under det kommande året

Omexom Infratek har fått godkännande för att gräva för elen till reningsverket, de kommer att gräva, lägga el och återställa marken.

När elen till reningsverket inte längre tas från föreningen bör vi ta in en elektriker för att koppla om elen till den stora mätaren. Vi hör med Ljus & Kraft om vilka åtgärda de rekommenderar på området det, när detta är gjort kan föreningen komma att bespara betydande belopp tack vare rätt mängd säkrad el.

Ansökan om bygglov till M-huset påbörjades i slutet av 2019 och kommer att fortsätta arbetas på under året.

Ned montering av det gamla ledningarna som blivit bort kopplade kommer att göras längre fram.

Vi gör en ny radonmätning, eftersom vi satt in nya fönster så kan detta ha förändrat värdena.

Lövsättravägens samfällighet kommer att lägga nytt ytskikt under sommaren och vi kommer att få statsbidrag och resten kommer att täckas av budgeten som vi har i den samfälligheten.

I oktober 2020 skall avtalet med Elevio för den rörliga kostnaden omförhandlas.

I maj stängs ADSL nätet ner, vi undersöker möjligheter till att få fiber till området.

Vi har påbörjat arbetet med att uppdatera hemsidan och det kommer fortsätta under året.

Styrelse

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

Roland Karlsson	Ledamot, Ordförande
Emelie Andersson	Ledamot, Sekreterare
Peter Wallenskog	Ledamot, Kassör (t o m november)
Tomas Sundel	Ledamot, Kassör (fr o m november)
Andreas Morberg	Ledamot
Kent Lagerstrand	Ledamot
Ove Lombard	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Martin Romare	Internrevisor

Valberedning

Elisabeth Lombard
Agneta Dynesius

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 (11) stycken protokollförda sammanträden.

d

Handwritten signatures and initials: A large blue checkmark, the letters "LL", and a signature that appears to be "B" followed by "TA".

Förändring Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 689 373	300 000	-3 559 333	-458 447
Disposition av föregående års resultat		100 000	-558 448	458 447
Årets resultat				-358 049
Belopp vid årets utgång	21 689 373	400 000	-4 117 781	-358 049

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 887 094	1 714 743	1 751 790	2 074 989
Resultat efter finansiella poster	-358 049	-458 447	-35 159	388 290
Årsavgift per kvm bostadsyta	800	744	744	874
Lån per kvm bostadsyta	8 803	8 893	8 326	6 227
Genomsnittlig låneränta, %	2,7	2,2	1,6	2,2
Soliditet, %	48	48	50	58

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-4 117 781
årets resultat	-358 049
	-4 475 830

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-4 575 830
	-4 475 830

Föreningens ekonomiska ställning

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

Handwritten signatures and initials: *JA*, *FA*, *EL*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 887 094	1 714 473
Summa intäkter		1 887 094	1 714 473
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-897 148	-1 153 900
Övriga externa kostnader	3	-149 532	-135 426
Personalkostnader	4	-45 649	-29 001
Avskrivningar	5	-644 526	-454 416
Summa rörelsens kostnader		-1 736 855	-1 772 743
Resultat före finansiella poster		150 239	-58 270
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 236	289
Räntekostnader		-509 524	-400 466
Summa finansiella poster		-508 288	-400 177
Årets resultat		-358 049	-458 447

0

Handwritten signature and initials:  EA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 132 490	29 203 538
Pågående nyanläggningar	6	-	6 470 816
Inventarier och installationer	7	229 088	241 814
Summa materiella anläggningstillgångar		36 361 578	35 916 168
Summa anläggningstillgångar		36 361 578	35 916 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 086	49 723
Summa kortfristiga fordringar		52 087	49 723
Kassa och bank			
Bank		323 497	1 361 142
Summa kassa och bank		323 497	1 361 142
Summa omsättningstillgångar		375 584	1 410 865
SUMMA TILLGÅNGAR		36 737 162	37 327 033

Handwritten initials and signatures in blue ink, including a large stylized 'B' and 'EA'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		400 000	300 000
Summa bundet eget kapital		22 089 373	21 989 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 117 781	-3 559 333
Årets resultat		-358 049	-458 447
Summa fritt eget kapital		-4 475 830	-4 017 780
Summa eget kapital		17 613 543	17 971 593
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	18 592 720	18 889 749
Summa långfristiga skulder		18 592 720	18 889 749
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		193 312	88 973
Leverantörsskulder		71 858	108 686
Skatteskulder		54 605	53 023
Övriga skulder		-	13 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	211 124	201 456
Summa kortfristiga skulder		530 899	465 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 737 162	37 327 033

Handwritten signature and initials: IS + A

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:

	Livslängd
Stomme och grund	120 år
Fasad	120 år
Stammar	50 år
Fönster	20 år
El och installationer	20 år
Bergvärme	20 år
Markanläggning	60 år

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

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 706 652	1 587 618
Hysesintäkter	66 387	61 752
El	109 126	64 623
Övriga intäkter	4 929	480
	<u>1 887 094</u>	<u>1 714 473</u>

Handwritten signature and initials: EA

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Snöröjning	2 149	6 910
Löpande rep och underhåll	108 145	329 320
El	326 243	347 537
Vatten - Ullna Samfällighet	327 788	318 411
Lövsättrav - Lövsättravägen Samfällighet	10 176	-
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	23 585	23 718
Sophämtning	35 453	37 761
Fastighetsförsäkring	42 622	37 073
Fastighetsskatt	19 587	35 005
Övriga kostnader fastighet	1 400	18 165
	<u>897 148</u>	<u>1 153 900</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	9 108	9 845
Revisionsarvode	14 438	13 750
Konsultarvode	72 188	31 250
Ekonomisk förvaltning	44 616	44 354
Övriga externa kostnader	9 182	36 227
	<u>149 532</u>	<u>135 426</u>

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	35 370	22 068
Sociala kostnader	10 279	6 933
	<u>45 649</u>	<u>29 001</u>

Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 354 720	28 354 720
-Omklassificeringar	7 560 753	-
Vid årets slut	<u>35 915 473</u>	<u>28 354 720</u>
Akkumulerade avskrivningar:		
Ingående avskrivningar	-3 293 777	-2 852 087
Årets avskrivningar	-631 800	-441 690
Vid året slut	<u>-3 925 577</u>	<u>-3 293 777</u>
Bokfört värde mark	<u>4 142 594</u>	<u>4 142 595</u>
Bokfört värde byggnad och mark	<u>36 132 490</u>	<u>29 203 538</u>
Taxeringsvärde byggnader	22 720 000	20 910 000
Taxeringsvärde mark	3 403 000	3 381 000
	<u>26 123 000</u>	<u>24 291 000</u>

U

EA JS AK

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	6 470 816	-
-Nyanskaffningar	1 089 937	6 470 816
-Omklassificeringar	-7 560 753	-
Vid årets slut	-	6 470 816

Not 7 Inventarier och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	484 688	484 688
Vid årets slut	484 688	484 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-242 874	-230 148
-Årets avskrivning	-12 726	-12 726
Vid årets slut	-255 600	-242 874
Redovisat värde vid årets slut	229 088	241 814

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomisk förvaltning	10 973	10 831
Försäkring	14 918	12 787
SBAB	11 400	11 400
Förutbetalda kostnader	14 796	14 705
	52 087	49 723

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Villkor	Ränta		
SBAB	2023-05-15	4,31 %	3 069 843	3 090 533
SBAB	2025-06-09	2,37 %	3 070 276	3 090 276
SBAB	2028-06-08	2,75 %	3 070 276	3 090 276
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 995 637	3 015 637
SBAB	2028-11-10	2,82 %	895 000	907 000
SBAB	2023-06-08	1,90 %	2 400 000	2 400 000
SBAB	2028-11-10	2,73 %	1 885 000	1 985 000
SBAB	2029-05-11	1,90 %	1 400 000	1 400 000
			-193 312	-88 973
			18 592 720	18 889 749

Not 10 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	19 122 000	13 600 000
------------------------	------------	------------

d

Handwritten signatures and initials:





Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	9 817	11 875
Förutbetalda årsavgift	151 002	115 985
Revisionsarvoden	10 000	10 000
EI	33 723	51 586
Övriga interimsskulder	1 302	1 916
EI avläsning medlemmar	5 279	10 094
	<hr/>	<hr/>
	211 123	201 456

Vallentuna den

4/5-2020



Roland Karlsson
Ordförande



Emelie Andersson
Ledamot



Tomas Sundel
Ledamot



Andreas Morberg
Ledamot



Kent Lagerstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6/5-2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB

