

Årsredovisning för
Brf Ullnaberg
769611-7162

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the initials "SK", "A", and "UL".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2020. 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. 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 IF där även bostadsrättstillägget ingår, och det är Bostadsrätterna som handlar upp försäkringsbolag.

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 3 (2) överlåtelser genomförts.

Verksamhet under året som gått

Vi lånade 2,9 miljoner av SBAB till att betala Roslagsvatten för anslutning till förbindelsepunkt för avloppsvatten. Fakturan från Roslagsvatten var på 2 836 973 kr. Pantbrevsavgift på lånet var på 51 675 kr, totala lånesumman blev totalt 2 888 648 kr.

Utöver anslutningsavgiften ska alla fastighetsägare betala en årlig bruksavgift för spillvattnet till Roslagsvatten vilken beräknas på förbrukning av dricksvatten. Beslut togs på Samfällighetens extrastämma i oktober om ett schablonbelopp på 2736/lgh/år, vilket ger en kostnad på ca 71.000:- per år för föreningens räkning.

Omexom Infratek har grävt ned elen till reningsverket längs med vägen.

Elektriker Ljus & Kraft har i oktober gjort en omkoppling av elen, så att vi nu endast har en elmätare och därmed besparar oss nätavgiften för den mindre mätaren.

Ellevio har gjort ett transformatorbyte i november, detta belastar inte föreningen kostnadsfritt utan är inplanerat underhållningsarbete av Ellevio.

Från oktober så har vi rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.

Lövsättravägens samfällighetsförening har lagt nytt ytskikt på vägen.

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and several other marks.

Ansökan om bygglov till M-huset påbörjades i slutet av 2019 och har pågått under året med installation av brandväggar och godkännande av anpassning för funktionshindrade.

Vattenskada i lgh nr 15 på grund av läckande tak upptäcktes i maj vilket ledde till en renovering av kök och taklagning.

Nyttjanderättsavtalen har förnyats för snart nästan alla medlemmar, ett fåtal kommer att göras klart under 2021. Det är tomtgränserna som har setts över samt klargöring i avtalen angående ett flertal punkter.

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

Styrelsen har under 2020 inte tagit ut något arvode och planerar att inte göra det under 2021 heller.

Planerad verksamhet under det kommande året

Processen med bygglovsansökan för M-huset drar ut på tiden på grund av covid-19 och kommer att fortsätta under 2021.

Det fåtal antal nyttjanderättsavtal som kvarstår kommer att färdigställas.

Anslutningsavgiften till Roslagsvatten för december 2019 till övertagandet ca 143.000:- betalas i januari.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2020 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roland Karlsson	Ledamot, Ordförande
Emelie Andersson	Ledamot, Sekreterare
Tomas Sundel	Ledamot, Kassör
Andreas Morberg	Ledamot
Kent Lagerstrand	Ledamot
Ove Lombard	Suppleant
Sabina Hinze	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Martin Romare	Internrevisor

Valberedning

Elisabeth Lombard
David Ingvarsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (9) stycken protokollförda sammanträden.

d



Förändring Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 689 373	400 000	-4 117 781	-358 049
Disposition av föregående års resultat		100 000	-458 048	358 049
Årets resultat				-557 515
Belopp vid årets utgång	21 689 373	500 000	-4 575 829	-557 515

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 915 083	1 887 094	1 714 743	1 751 790
Resultat efter finansiella poster	-557 515	-358 049	-458 447	-35 159
Årsavgift per kvm bostadsyta	818	800	744	744
Lån per kvm bostadsyta	10 071	8 803	8 893	8 326
Genomsnittlig låneränta, %	2,7	2,7	2,2	1,6
Soliditet, %	44	48	48	50

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-4 575 829
årets resultat	-557 515
	-5 133 344

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

100 000
-5 233 344
-5 133 344

Föreningens ekonomiska ställning

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 915 083	1 887 094
Summa intäkter		1 915 083	1 887 094
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 082 079	-897 148
Övriga externa kostnader	3	-149 463	-149 532
Personalkostnader	4	-	-45 649
Avskrivningar	5	-691 808	-644 526
Summa rörelsens kostnader		-1 923 350	-1 736 855
Resultat före finansiella poster		-8 267	150 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter		456	1 236
Räntekostnader		-549 704	-509 524
Summa finansiella poster		-549 248	-508 288
Årets resultat		-557 515	-358 049

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'A' and the letters 'FA'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 290 381	36 132 490
Inventarier och installationer	7	216 362	229 088
Summa materiella anläggningstillgångar		38 506 743	36 361 578
Summa anläggningstillgångar		38 506 743	36 361 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 895	52 086
Summa kortfristiga fordringar		51 895	52 087
Kassa och bank			
Bank		339 142	323 497
Summa kassa och bank		339 142	323 497
Summa omsättningstillgångar		391 037	375 584
SUMMA TILLGÅNGAR		38 897 780	36 737 162

U

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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		500 000	400 000
Summa bundet eget kapital		22 189 373	22 089 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 575 829	-4 117 781
Årets resultat		-557 515	-358 049
Summa fritt eget kapital		-5 133 344	-4 475 830
Summa eget kapital		17 056 029	17 613 543
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	21 297 226	18 592 720
Summa långfristiga skulder		21 297 226	18 592 720
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		194 403	193 312
Leverantörsskulder		47 626	71 858
Skatteskulder		76 756	54 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	225 740	211 124
Summa kortfristiga skulder		544 525	530 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 897 780	36 737 162

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 746 348	1 706 652
Hyresintäkter	67 932	66 387
El	100 563	109 126
Övriga intäkter	240	4 929
	1 915 083	1 887 094

U

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and several smaller marks.

Not 2 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Snöröjning	-	2 149
Löpande rep och underhåll	342 381	108 145
El	344 275	326 243
Vatten - Ullna Samfällighet	258 474	327 788
Lövsättrav - Lövsättravägen Samfällighet	10 176	10 176
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet		23 585
Sophämtning	37 756	35 453
Fastighetsförsäkring	47 886	42 622
Fastighetsskatt	40 431	19 587
Övriga kostnader fastighet	700	1 400
	1 082 079	897 148

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	2 002	9 108
Revisionsarvode	14 438	14 438
Konsultarvode	29 689	72 188
Ekonomisk förvaltning	42 336	44 616
Övriga externa kostnader	60 998	9 182
	149 463	149 532

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	-	35 370
Sociala kostnader	-	10 279
	-	45 649

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 354 720	28 354 720
-Omklassificeringar	7 560 753	7 560 753
-Årets anskaffningskostnad	2 836 973	-
Vid årets slut	38 752 446	35 915 473

Ackumulerade avskrivningar:

Ingående avskrivningar	-3 925 577	-3 293 777
Årets avskrivningar	-679 082	-631 800
Vid året slut	-4 604 659	-3 925 577

Bokfört värde mark

4 142 595 **4 142 594**

Bokfört värde byggnad och mark

38 290 382 **36 132 490**

Taxeringsvärde byggnader

22 720 000 22 720 000

Taxeringsvärde mark

3 403 000 3 403 000

26 123 000 **26 123 000**

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	-	6 470 816
-Nyanskaffningar	-	1 089 937
-Omklassificeringar	-	-7 560 753
Vid årets slut	-	-

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	-255 600	-242 874
-Årets avskrivning	-12 726	-12 726
Vid årets slut	-268 326	-255 600
Redovisat värde vid årets slut	216 362	229 088

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomisk förvaltning	9 125	10 973
Försäkring	16 484	14 918
SBAB	11 400	11 400
Förutbetalda kostnader	14 886	14 796
	51 895	52 087

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Villkor	Ränta		
SBAB	2023-05-15	4,31 %	3 047 440	3 069 843
SBAB	2025-06-09	2,37 %	3 050 276	3 070 276
SBAB	2028-06-08	2,75 %	3 050 276	3 070 276
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 975 637	2 995 637
SBAB	2028-11-10	2,82 %	883 000	895 000
SBAB	2023-06-08	1,90 %	2 400 000	2 400 000
SBAB	2028-11-10	2,73 %	1 785 000	1 885 000
SBAB	2029-05-11	1,90 %	1 400 000	1 400 000
SBAB	2021-02-04	1,40 %	2 900 000	-
			21 491 629	18 786 032
Avgår kortfristig skuld			-194 403	-193 312
			21 297 226	18 592 720

U

W
FA
W

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 122 000 21 687 000	19 122 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	9 817	9 817
Förutbetalda årsavgift	162 309	151 002
Revisionsarvoden	10 000	10 000
El	37 258	33 723
Övriga interimsskulder	278	1 302
El avläsning medlemmar	6 078	5 279
	<u>225 740</u>	<u>211 123</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Vallentuna den

18/3 - 2021

Roland Karlsson
Ordförande

Emelie Andersson
Ledamot

Tomas Sundel
Ledamot

Andreas Morberg
Ledamot

Kent Lagerstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

30/3 - 2021

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'A' and 'JA'.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Ullnaberg, org.nr 769611-7162.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Ullnaberg för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Ullnaberg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

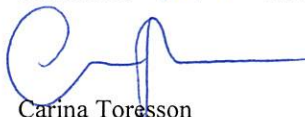
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 30/3 2021



Carina Toresson