

Årsredovisning för
Brf Ullnaberg
769611-7162

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2021. 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. Föreningens nuvarande reviderade stadgar fastställdes av Bolagsverket 2021-05-12.

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 (32) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelser genomförts.

Verksamhet under året som gått

I september gick vi ut med information om avgiftshöjning från 1/1 2022 med 10%, då föreningen har flera dyra investeringar framför sig, då samtliga tak måste bytas och ventilation måste renoveras i alla hus utom C-huset som fick detta gjort 2015. Då vi är i en bygglovsprocess för M-huset så kommer påbörjan av dessa projekt ske så fort denna är avslutad, och under tiden kommer höjningen att ge ett positivt ekonomiskt tillskott i föreningens kassa vilket gör att vi kommer stå på stadigare ben inför renoveringarna.

Vi har även höjt avgiften för hyreslägenheten med 200:-.

Målning av trägavlarna hos nr 22, 13, 23, 39 är påbörjad under 2021 och kommer avslutas så snart vädret tillåter.

Vi har fått bekräftat av Roslagsvatten att de ska ersätta eventuella skador på vägen ner mot reningsverket som uppstår vid deras användning av vägen.

Ansökan om bygglov till M-huset påbörjades i slutet av 2019 och har pågått under året med tillgänglighetsanpassning enligt kraven från kommunens bygglovsansvarige.

Styrelsen har under 2021 inte tagit ut något arvode och har inte budgeterat för detta 2022.

Föreningens schablonbelopp för el har inte ändrats sedan 2017, men på grund av stigande elkostnader har vi nu justerat detta till 1,4kr/kWh från den 1 november.

Från november så har vi bundet elavtal 1 år med Skellefteå Kraft.

Under november har alla pannor gått igenom inför vintern, alla fungerade bra, endast en pump måste bytas.

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 2022.

Det fåtal antal nyttjanderättsavtal som kvarstår kommer att färdigställas.

IP Only har under 2021 grävt ned fiber till fritidsbyn i Lövsättra, vi håller kontakten med projektansvariga för området och inväntar besked när det kan tänkas påbörjas för Brf Ullnaberg.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2021 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roland Karlsson	Ledamot, Ordförande
Emelie Andersson	Ledamot, Sekreterare
Tomas Sundel	Ledamot, Kassör
Andreas Morberg	Ledamot
Fredrik Forsberg	Ledamot
Ove Lombard	Suppleant
Fredrik Gidlund	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Martin Romare	Internrevisor

Valberedning

Elisabeth Lombard
Emine Tuncer

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

Förändring Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 689 373	500 000	-4 575 829	-557 515
Disposition av föregående års resultat		100 000	-657 515	557 515
Årets resultat				-356 296
Belopp vid årets utgång	21 689 373	600 000	-5 233 344	-356 296

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 922 178	1 915 083	1 887 094	1 714 743
Resultat efter finansiella poster	-356 296	-557 515	-358 049	-458 447
Årsavgift per kvm bostadsyta	818	818	800	744
Lån per kvm bostadsyta	9 952	10 071	8 803	8 893
Genomsnittlig låneränta, %	2,5	2,7	2,7	2,2
Soliditet, %	43	44	48	48

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-5 233 344
årets resultat	-356 296
	<u>-5 589 640</u>
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes i ny räkning överföres	100 000
	<u>-5 689 640</u>
	-5 589 640

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	1 915 798	1 915 083
Summa intäkter		<u>1 915 798</u>	<u>1 915 083</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-971 063	-1 082 079
Övriga externa kostnader	4	-73 808	-149 463
Avskrivningar	5	-691 808	-691 808
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 736 679</u>	<u>-1 923 350</u>
Resultat före finansiella poster		<u>179 119</u>	<u>-8 267</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		461	456
Räntekostnader		-535 876	-549 704
Summa finansiella poster		<u>-535 415</u>	<u>-549 248</u>
Årets resultat		<u>-356 296</u>	<u>-557 515</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 611 299	38 290 381
Inventarier och installationer	6	203 636	216 362
Summa materiella anläggningstillgångar		37 814 935	38 506 743
Summa anläggningstillgångar		37 814 935	38 506 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 670	51 895
Summa kortfristiga fordringar		45 674	51 895
Kassa och bank			
Bank		548 230	339 142
Summa kassa och bank		548 230	339 142
Summa omsättningstillgångar		593 904	391 037
SUMMA TILLGÅNGAR		38 408 839	38 897 780

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		600 000	500 000
Summa bundet eget kapital		22 289 373	22 189 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 233 344	-4 575 829
Årets resultat		-356 296	-557 515
Summa fritt eget kapital		-5 589 640	-5 133 344
Summa eget kapital		16 699 733	17 056 029
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	20 983 111	21 297 226
Summa långfristiga skulder		20 983 111	21 297 226
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	254 259	194 403
Leverantörsskulder		131 125	47 626
Skatteskulder		78 888	76 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	261 723	225 740
Summa kortfristiga skulder		725 995	544 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 408 839	38 897 780

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 746 311	1 746 348
Hysesintäkter	67 927	67 932
El	101 461	100 563
Övriga intäkter	99	240
	<u>1 915 798</u>	<u>1 915 083</u>

Not 3 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Löpande rep och underhåll	137 756	342 381
El	446 222	344 275
Vatten - Ullna Samfällighet	95 415	258 474
Lövsättrav - Lövsättravägen Samfällighet	128 268	10 176
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	33 761	0
Sophämtning	38 065	37 756
Fastighetsförsäkring	50 242	47 886
Fastighetsskatt	39 834	40 431
Övriga kostnader fastighet	1 500	700
	<u>971 063</u>	<u>1 082 079</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	1 287	2 002
Revisionsarvode	14 438	14 438
Konsultarvode	0	29 689
Ekonomisk förvaltning	48 590	42 336
Övriga externa kostnader	9 493	60 998
	<u>73 808</u>	<u>149 463</u>

Not 5 Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden:**

Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 752 446	28 354 720
-Omklassificeringar	0	7 560 753
-Årets anskaffningskostnad	0	2 836 973
Vid årets slut	<u>38 752 446</u>	<u>38 752 446</u>

Akkumulerade avskrivningar:

Ingående avskrivningar	-4 604 659	-3 925 577
Årets avskrivningar	-679 082	-679 082
Vid året slut	<u>-5 283 741</u>	<u>-4 604 659</u>

Bokfört värde mark 4 142 595 4 142 594

Bokfört värde byggnad och mark 37 611 300 38 290 381

Taxeringsvärde byggnader	22 720 000	22 720 000
Taxeringsvärde mark	3 403 000	3 403 000
	<u>26 123 000</u>	<u>26 123 000</u>

Not 6 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	484 688	484 688
Vid årets slut	484 688	484 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-268 326	-255 600
-Årets avskrivning	-12 726	-12 726
Vid årets slut	-281 052	-268 326
Redovisat värde vid årets slut	203 636	216 362

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomisk förvaltning	12 631	9 125
Försäkring	16 879	16 484
SBAB	11 400	11 400
Förutbetalda kostnader	4 760	14 886
	45 670	51 895

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Villkor	Ränta		
SBAB	2023-05-15	4,31 %	3 023 181	3 047 440
SBAB	2025-06-09	2,37 %	3 030 276	3 050 276
SBAB	2028-06-08	2,75 %	3 030 276	3 050 276
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 955 637	2 975 637
SBAB	2028-11-10	2,82 %	871 000	883 000
SBAB	2023-06-08	1,90 %	2 400 000	2 400 000
SBAB	2028-11-10	2,73 %	1 685 000	1 785 000
SBAB	2029-05-11	1,90 %	1 400 000	1 400 000
SBAB	2022-02-04	1,01 %	2 842 000	2 900 000
			21 237 370	21 491 629
Avgår kortfristig skuld			-3 096 259	-194 403
			18 141 111	21 297 226

*Lån som förfaller 2022 klassas som kortfristig skuld

Not 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	21 687 000	19 122 000
------------------------	------------	------------

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	9 817	9 817
Förutbetaldm årsavgift	174 953	162 309
Revisionsarvoden	10 000	10 000
EI	54 261	37 258
Övriga interimsskulder	234	278
EI avläsning medlemmar	12 458	6 078
	<u>261 723</u>	<u>225 740</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Vallentuna den

Roland Karlsson
Ordförande

Emelie Andersson
Ledamot

Tomas Sundel
Ledamot

Andreas Morberg
Ledamot

Fredrik Forsberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Martin Romare
Internrevisor