

Årsredovisning för
Brf Ullnaberg
769611-7162

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2022. 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 Folksam 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 0 (3) överlåtelser genomförts.

Verksamhet under året som gått

Energideklaration har genomförts i juli.

Vi har en ny revisor, Adeco Revisorer KB, som antogs på årsstämman i maj.

Ansökan om bygglov till M-huset påbörjades i slutet av 2019. I mars godkände Vallentuna Kommun ansökan om bygglov i efterhand, och i april så fick vi startbesked. Arbetet har fortsatt under året med tillgänglighetsanpassning enligt kraven från kommunens bygglovsansvarige och detta kommer fortsätta under 2023.

Styrelsen har under 2022 inte tagit ut något arvode och har inte budgeterat för detta 2023.

Från och med november så faktureras medlemmarna för sin elförbrukning varje månad istället för som tidigare var tredje månad.

I december så upptäcktes ett större vattenläckage hos nr 41, reparation och återställning av detta påbörjades då och kommer fortsätta under början av 2023.

Planerad verksamhet under det kommande året

Arbetet med bygglov för M-huset kommer att fortsätta under 2023.

IP Only fortsätter arbetet med att gräva ner fiber i området och troligtvis kommer det att komma till vår förening under 2023.

Vi har två större lån som förfaller i maj respektive juni och kommer då att se över dessa för att få så bra räntevillkor som möjligt.

Radonmätning kommer att utföras 2023.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022 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
Anna Szymczak	Suppleant

Revisorer

Mats Lehtipalo	Adeco Revisorer KB
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 10 (9) stycken protokollförda sammanträden.

Förändring Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 689 373	600 000	-5 233 344	-356 296
Disposition av föregående års resultat		100 000	-455 956	356 296
Årets resultat				-149 028
Belopp vid årets utgång	21 689 373	700 000	-5 689 300	-149 028

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 253 609	1 915 798	1 915 083	1 887 094
Resultat efter finansiella poster	-149 028	-356 296	-557 515	-358 049
Årsavgift per kvm bostadsyta	924	818	818	800
Lån per kvm bostadsyta	9 832	9 952	10 071	8 803
Genomsnittlig låneränta, %	2,6	2,5	2,7	2,7
Soliditet, %	44	43	44	48
El/kvm byggnadsyta (kr)	259	209	161	153
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)	39	45	121	154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-5 689 300
årets resultat	-149 028
	-5 838 328

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-5 938 328
	-5 838 328

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 253 609	1 915 798
Summa intäkter		2 253 609	1 915 798
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 004 830	-971 063
Övriga externa kostnader	4	-155 806	-73 808
Avskrivningar	5	-691 808	-691 808
Summa rörelsens kostnader		-1 852 444	-1 736 679
Resultat före finansiella poster		401 165	179 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 024	461
Räntekostnader		-551 217	-535 876
Summa finansiella poster		-550 193	-535 415
Årets resultat		-149 028	-356 296

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 932 217	37 611 299
Inventarier och installationer	6	190 910	203 636
Summa materiella anläggningstillgångar		37 123 127	37 814 935
Summa anläggningstillgångar		37 123 127	37 814 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		629	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 239	45 670
Summa kortfristiga fordringar		62 868	45 674
Kassa och bank			
Bank		863 976	548 230
Summa kassa och bank		863 976	548 230
Summa omsättningstillgångar		926 844	593 904
SUMMA TILLGÅNGAR		38 049 971	38 408 839

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		700 000	600 000
Summa bundet eget kapital		22 389 373	22 289 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 689 300	-5 233 344
Årets resultat		-149 028	-356 296
Summa fritt eget kapital		-5 838 328	-5 589 640
Summa eget kapital		16 551 045	16 699 733
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	12 544 189	20 983 111
Summa långfristiga skulder		12 544 189	20 983 111
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	8 436 916	254 259
Leverantörsskulder		103 462	131 125
Skatteskulder		79 668	78 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	334 691	261 723
Summa kortfristiga skulder		8 954 737	725 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 049 971	38 408 839

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	401 165	179 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	691 808	691 808
Betald ränta	-550 193	-535 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542 780	335 512
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 194	6 221
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	46 085	121 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	571 671	463 347
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-255 925	-254 259
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255 925	-254 259
Årets kassaflöde	315 746	209 088
Likvida medel vid årets början	548 230	339 142
Likvida medel vid årets slut	863 976	548 230

Not 1 Redovisningsprinciper

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 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 970 911	1 746 311
Hyresintäkter bostad	67 927	67 927
El	214 605	101 461
Övriga intäkter	166	99
	2 253 609	1 915 798

Not 3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Löpande rep och underhåll	86 045	137 756
Ei	552 810	446 222
Vatten - Ullna Samfällighet	82 198	95 415
Lövsättrav - Lövsättravägen Samfällighet	128 268	128 268
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	23 585	33 761
Sophämtning	37 950	38 065
Fastighetsförsäkring	53 000	50 242
Fastighetsskatt	40 174	39 834
Övriga kostnader fastighet	800	1 500
	1 004 830	971 063

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	4 337	1 287
Revisionsarvode	15 250	14 438
Konsultarvode	80 751	-
Ekonomisk förvaltning	45 550	48 590
Övriga externa kostnader	9 918	9 493
	155 806	73 808

Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 752 446	38 752 446
Vid årets slut	38 752 446	38 752 446

Akkumulerade avskrivningar:

Ingående avskrivningar	-5 283 741	-4 604 659
Årets avskrivningar	-679 082	-679 082
Vid året slut	-5 962 823	-5 283 741

Bokfört värde mark

	4 142 594	4 142 594
--	------------------	------------------

Bokfört värde byggnad och mark

	36 932 217	37 611 299
Taxeringsvärde byggnader	30 138 000	22 720 000
Taxeringsvärde mark	4 378 000	3 403 000
	34 516 000	26 123 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	484 687	484 687
Vid årets slut	484 687	484 687
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-281 052	-268 326
-Årets avskrivning	-12 726	-12 726
Vid årets slut	-293 778	-281 052
Redovisat värde vid årets slut	190 909	203 635

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomisk förvaltning	17 773	12 631
Bostadsrätterna	10 176	-
Försäkring	18 060	16 879
SBAB	11 400	11 400
Förutbetalda kostnader	4 830	4 760
	62 239	45 670

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Villkor	Ränta		
SBAB	2023-05-15	4,31 %	2 996 916	3 023 181
SBAB	2025-06-09	2,37 %	3 010 276	3 030 276
SBAB	2028-06-08	2,75 %	3 010 276	3 030 276
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 935 637	2 955 637
SBAB	2028-11-10	2,82 %	859 000	871 000
SBAB	2023-06-08	1,90 %	2 400 000	2 400 000
SBAB	2028-11-10	2,73 %	1 585 000	1 685 000
SBAB	2029-05-11	1,90 %	1 400 000	1 400 000
SBAB	2023-02-06	3,34 %	2 784 000	2 842 000
			20 981 105	21 237 370
Avgår kortfristig skuld			-8 436 916	-3 096 259
			12 544 189	18 141 111
<i>*Lån som förfaller 2023 klassas som kortfristig skuld</i>				
Fastighetsinteckningar			21 687 000	19 122 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	9 817	9 817
Förutbetaldm årsavgift	186 209	174 953
Revisionsarvoden	10 000	10 000
EI	150 192	54 261
Övriga interimsskulder	1 060	234
EI avläsning medlemmar	-22 587	12 458
	334 691	261 723

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Roland Karlsson
Ordförande

Emelie Andersson
Ledamot

Tomas Sundel
Ledamot

Andreas Morberg
Ledamot

Fredrik Forsberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mats Lehtipalo
Adeco Revisorer KB

Martin Romare
Internrevisor