

Årsredovisning för
Brf Ullnaberg
769611-7162

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2023. 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. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i två samfälligheter, en samfällighet för vatten och avlopp, och en samfällighet för vägen. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme och vatten, el betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

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 1 (0) överlåtelser genomförts.

Verksamhet under året som gått

Energideklaration har genomförts i juli.

I december 2022 så upptäcktes ett större vattenläckage hos nr 41, reparation och återställning av detta påbörjades då och försäkringsärendet för föreningens del slutfördes i maj 2023.

IP Only (numera Global Connect) har under året grävt ner kablar och installerat dosor i varje lägenhet för fiberanslutning. I december kom bekräftelse från leverantören på att uppdraget nu är slutfört.

Alla undertak har kontrollerats för läckage, en reparation av läcka har gjorts hos nr 20-24. Ny kontroll kommer att göras varje år.

Radonmätning har utförts 2023 och ett fåtal lägenheter har visat sig ha för högt värde. Arbete pågår för att motverka detta.

Elstöd betalades ut sommaren 2023 och styrelsen beslutade att det var mer ekonomiskt fördelaktigt att behålla detta för föreningens räkning, än att fördela detta på hushållen.

Vi har bundit elavtal 1 år från 1 november 2023 med Skellefteå Kraft.

Garantin på värmepumpen som försörjer C/M/S/E1 husen gick ut 2023 och styrelsen beslutade att köpa in en försäkring för att täcka för eventuella reparationer framöver.

Rensning av rör gjordes i stora pannrummet under C-huset.

Pumphuset som användes för det gamla reningsverket tillhör Brf Ullnaberg, det klargjordes i september. Däremot kvarstår fortfarande utrustning från reningsverket och denna tillhör samfälligheten för vatten och avlopp, vilka försöker bli av med utrustningen genom försäljning.

Arbetet med bygglov för M-huset har pågått under året och kommer att fortsätta under 2024.

Avgiften för hyresrätten höjdes med 5%.

Styrelsen har under 2023 inte tagit ut något arvode och har inte budgeterat för detta 2024.

Planerad verksamhet under det kommande året

Arbetet med bygglov för M-huset kommer att fortsätta under 2024 och styrelsens förhoppning är att det kommer att kunna slutföras detta år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Revisorer

Mats Lehtipalo	Adeco Revisorer KB
Kent Lagestrand	Internrevisor

Valberedning

Elisabeth Lombard
Emine Tuncer

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

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 325 161	2 253 609	1 915 798	1 915 083
Resultat efter finansiella poster	-563 234	-149 028	-356 296	-557 515
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 015	1 048	886	885
Hyresintäkt/kvm hyresrätt (kr)	1 468	1 415	1 415	1 415
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	9 832	9 832	9 952	10 071
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 058	10 058	10 181	10 303
Genomsnittlig låneränta, %	3,2	2,6	2,5	2,7
Soliditet, %	42,8	43,5	44,3	43,8
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	317	298	254	282
Räntekänslighet	10	10	11	12
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	60	254	157	63
Årsavgiftens andel av totala intäkter	91,1	97	96,4	96,4

Definitioner nyckeltal	
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget kapital	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 689 373	700 000	-5 689 300	-149 028
Disposition av föregående års resultat		100 000	-249 028	149 028
Årets resultat				-563 234
Belopp vid årets utgång	21 689 373	800 000	-5 938 328	-563 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:	
balanserat resultat	-5 938 328
årets resultat	-563 234
	-6 501 562
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-6 601 562
	-6 501 562

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 325 161	2 253 609
Summa intäkter		2 325 161	2 253 609
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 426 079	-1 004 830
Övriga externa kostnader	4	-106 003	-155 806
Avskrivningar	5,6	-691 808	-691 808
Summa rörelsens kostnader		-2 223 890	-1 852 444
Resultat före finansiella poster		101 271	401 165
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 419	1 024
Räntekostnader		-668 924	-551 217
Summa finansiella poster		-664 505	-550 193
Årets resultat		-563 234	-149 028

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 253 135	36 932 217
Inventarier och installationer	6	178 184	190 910
Summa materiella anläggningstillgångar		36 431 319	37 123 127
Summa anläggningstillgångar		36 431 319	37 123 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		217	629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 763	62 239
Summa kortfristiga fordringar		83 980	62 868
Kassa och bank			
Bank		804 436	863 976
Summa kassa och bank		804 436	863 976
Summa omsättningstillgångar		888 416	926 844
SUMMA TILLGÅNGAR		37 319 735	38 049 971

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		800 000	700 000
Summa bundet eget kapital		22 489 373	22 389 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 938 328	-5 689 300
Årets resultat		-563 234	-149 028
Summa fritt eget kapital		-6 501 562	-5 838 328
Summa eget kapital		15 987 811	16 551 045
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	12 628 189	12 544 189
Summa långfristiga skulder		12 628 189	12 544 189
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	8 070 480	8 436 916
Leverantörsskulder		284 096	103 462
Skatteskulder		84 728	79 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	264 431	334 691
Summa kortfristiga skulder		8 703 735	8 954 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 319 735	38 049 971

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	101 271	401 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	691 808	691 808
Betald ränta	-664 505	-550 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 574	542 780
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 112	-17 194
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	115 434	46 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 896	571 671
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-282 436	-255 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-282 436	-255 925
Årets kassaflöde	-59 540	315 746
Likvida medel vid årets början	863 976	548 230
Likvida medel vid årets slut	804 436	863 976

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

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 970 911	1 970 911
Hysesintäkter bostad	70 474	67 927
El	147 055	214 605
Övriga intäkter	136 721	166
	2 325 161	2 253 609

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Löpande rep och underhåll	478 561	86 045
Ei	494 691	552 810
Vatten - Ullna Samfällighet	182 194	82 198
Lövsättrav - Lövsättravägen Samfällighet	79 286	128 268
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	43 937	23 585
Sophämtning	42 117	37 950
Fastighetsförsäkring	59 599	53 000
Fastighetsskatt	44 894	40 174
Övriga kostnader fastighet	800	800
	1 426 079	1 004 830

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	4 776	4 337
Revisionsarvode	22 500	15 250
Konsultarvode	-	80 751
Ekonomisk förvaltning	68 466	45 550
Övriga externa kostnader	10 261	9 918
	106 003	155 806

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	-5 962 823	-5 283 741
Årets avskrivningar	-679 082	-679 082
Vid året slut	-6 641 905	-5 962 823

Bokfört värde mark

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

Bokfört värde byggnad och mark

Taxeringsvärde byggnader	30 138 000	30 138 000
Taxeringsvärde mark	4 378 000	4 378 000
	34 516 000	34 516 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	484 687	484 687
Vid årets slut	484 687	484 687
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-293 778	-281 052
-Årets avskrivning	-12 726	-12 726
Vid årets slut	-306 504	-293 778
Redovisat värde vid årets slut	178 183	190 909

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomisk förvaltning	15 470	17 773
Samfällighet	-	10 176
Försäkring	20 769	18 060
SBAB	41 144	11 400
Förutbetalda kostnader	6 380	4 830
	83 763	62 239

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Villkor	Ränta		
SBAB	2024-05-15	5,06 %	2 968 480	2 996 916
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 990 276	3 010 276
SBAB	2028-06-08	2,75 %	2 990 276	3 010 276
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 915 637	2 935 637
SBAB	2028-11-10	2,82 %	847 000	859 000
SBAB	2024-06-10	4,89 %	2 376 000	2 400 000
SBAB	2028-11-10	2,73 %	1 485 000	1 585 000
SBAB	2029-05-11	1,90 %	1 400 000	1 400 000
SBAB	2024-02-06	3,34 %	2 726 000	2 784 000
			20 698 669	20 981 105
Avgår kortfristig skuld			-8 070 480	-8 436 916
			12 628 189	12 544 189
<i>*Lån som förfaller 2024 klassas som kortfristig skuld</i>				
Fastighetsinteckningar			21 687 000	21 687 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	21 679	9 817
Förutbetalda årsavgift	180 084	186 209
Revisionsarvoden	10 000	10 000
El	69 990	150 192
Övriga interimsskulder	579	1 060
El avläsning medlemmar	-17 901	-22 587
	264 431	334 691

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

Anna Szymczak
Ledamot

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

Mats Lehtipalo
Adeco Revisorer KB