

Årsredovisning för
Brf Ullnaberg
769611-7162

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullnaberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2024. 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 2 (1) överlåtelser genomförts.

Verksamhet under året som gått

Radonmätning har utförts 2023 och ett fåtal lägenheter har visat sig ha för högt värde. Arbeta har pågått under året för att motverka detta.

Vi har bundit elavtal 2 år från 1 oktober 2024 med Skellefteå Kraft.

Arbetet med bygglov för M-huset har pågått under året och kommer att slutföras under 2025.

Avgiften för hyresrätten höjdes med 5%.

Styrelsen har under 2024 inte tagit ut något arvode och har inte budgeterat för detta 2025.

Planerad verksamhet under det kommande året

Arbetet med bygglov för M-huset kommer att fortsätta under 2025 och planen är att detta skall slutföras under året.

Vi kommer att fortsätta arbetet med att minska värdena för de lägenheterna med för högt resultat i radonmätningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Gidlund	Ledamot, Ordförande
Emelie Andersson	Ledamot, Sekreterare
Andreas Morberg	Ledamot, Kassör
Anna Szymczak	Ledamot
Victor Lauren	Ledamot
Tomas Sundel	Suppleant
Fredrik Forsberg	Suppleant
Marcus Hammarström	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 9 (10) stycken protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (kr)	2 189 941	2 325 161	2 253 609	1 915 798
Resultat efter finansiella poster (kr)	-504 168	-563 234	-149 028	-356 296
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 015	1 015	1 048	886
Hysesintäkt/kvm hyresrätt (kr)	1 541	1 468	1 415	1 415
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	9 555	9 832	9 832	9 952
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 775	10 058	10 058	10 181
Genomsnittlig låneränta (%)	3,4	3,2	2,6	2,5
Soliditet (%)	42,6	42,8	43,5	44,3
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	382	317	298	254
Räntekänslighet (%)	10	10	10	11
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	96,6	91,1	97	96,4
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	88	60	254	157

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
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	800 000	-5 938 328	-563 234
Disposition av föregående års resultat		100 000	-663 234	563 234
Årets resultat				-504 168
Belopp vid årets utgång	21 689 373	900 000	-6 601 562	-504 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:	
balanserat resultat	-6 601 562
årets resultat	-504 168
	-7 105 730
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-7 205 730
	-7 105 730

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 189 941	2 325 161
Summa intäkter		2 189 941	2 325 161
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 196 824	-1 426 079
Övriga externa kostnader	4	-113 350	-106 003
Avskrivningar	5,6	-691 808	-691 808
Summa rörelsens kostnader		-2 001 982	-2 223 890
Resultat före finansiella poster		187 959	101 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 826	4 419
Räntekostnader		-696 953	-668 924
Summa finansiella poster		-692 127	-664 505
Årets resultat		-504 168	-563 234

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	35 574 053	36 253 135
Inventarier och installationer	6	165 458	178 184
Summa materiella anläggningstillgångar		35 739 511	36 431 319
Summa anläggningstillgångar		35 739 511	36 431 319
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24	217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	105 133	83 763
Summa kortfristiga fordringar		105 157	83 980
Kassa och bank			
Bank		544 529	804 436
Summa kassa och bank		544 529	804 436
Summa omsättningstillgångar		649 686	888 416
SUMMA TILLGÅNGAR		36 389 197	37 319 735

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 689 373	21 689 373
Föreningens fond för yttre underhåll		900 000	800 000
Summa bundet eget kapital		22 589 373	22 489 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 601 562	-5 938 328
Årets resultat		-504 168	-563 234
Summa fritt eget kapital		-7 105 730	-6 501 562
Summa eget kapital		15 483 643	15 987 811
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	6 458 276	12 628 189
Summa långfristiga skulder		6 458 276	12 628 189
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	13 931 605	8 070 480
Leverantörsskulder		156 844	284 096
Skatteskulder		87 734	84 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	271 095	264 431
Summa kortfristiga skulder		14 447 278	8 703 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 389 197	37 319 735

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	187 958	101 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	691 808	691 808
Betald ränta	-692 126	-664 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 640	128 574
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 177	-21 112
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-117 581	115 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 882	222 896
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-308 788	-282 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 788	-282 436
Årets kassaflöde	-259 906	-59 540
Likvida medel vid årets början	804 436	863 976
Likvida medel vid årets slut	544 530	804 436

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 970 911	1 970 911
Hysesintäkter bostad	73 991	70 474
El	144 979	147 055
Övriga intäkter	60	136 721
	2 189 941	2 325 161

Not 3 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Löpande rep och underhåll	197 661	478 561
El	550 891	494 691
Vatten - Ullna Samfällighet	263 831	182 194
Lövsättrav - Lövsättravägen Samfällighet	23 718	79 286
Väg 265 - Ormgårdens Samfällighet	-	43 937
Sophämtning	49 108	42 117
Fastighetsförsäkring	66 046	59 599
Fastighetsskatt	44 520	44 894
Övriga kostnader fastighet	1 049	800
	1 196 824	1 426 079

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	7 856	4 776
Revisionsarvode	25 000	22 500
Ekonomisk förvaltning	70 914	68 466
Övriga externa kostnader	9 580	10 261
	113 350	106 003

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

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

Ackumulerade avskrivningar:

Ingående avskrivningar	-6 641 905	-5 962 823
Årets avskrivningar	-679 082	-679 082
Vid året slut	-7 320 987	-6 641 905

Bokfört värde mark

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

Bokfört värde byggnad och mark

	35 574 053	36 253 135
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	484 687	484 687
Vid årets slut	484 687	484 687
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-306 504	-293 778
-Årets avskrivning	-12 726	-12 726
Vid årets slut	-319 230	-306 504
Redovisat värde vid årets slut	165 457	178 183

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomisk förvaltning	15 713	15 470
EI för debitering till medlemmar	26 443	-
Försäkring	22 638	20 769
SBAB	35 509	41 144
Förutbetalda kostnader	4 830	6 380
	105 133	83 763

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Villkor	Ränta		
SBAB	2025-05-15	3,94 %	2 937 692	2 968 480
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 970 276	2 990 276
SBAB	2028-06-08	2,75 %	2 970 276	2 990 276
SBAB	2025-06-09	2,37 %	2 895 637	2 915 637
SBAB	2028-11-10	2,82 %	835 000	847 000
SBAB	2025-06-10	3,71 %	2 328 000	2 376 000
SBAB	2028-11-10	2,73 %	1 385 000	1 485 000
SBAB	2029-05-11	1,90 %	1 400 000	1 400 000
SBAB	2025-02-06	4,03 %	2 668 000	2 726 000
			20 389 881	20 698 669
Avgår kortfristig skuld			-13 931 605	-8 070 480
			6 458 276	12 628 189
<i>*Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld</i>				
Fastighetsinteckningar			21 687 000	21 687 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	18 528	21 679
Förutbetaldm årsavgift	174 465	180 084
Revisionsarvoden	10 000	10 000
El	64 506	69 990
Övriga interimsskulder	3 596	579
El avläsning medlemmar	-	-17 901
	271 095	264 431

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

Fredrik Gidlund
Ordförande

Emelie Andersson
Ledamot

Andreas Morberg
Ledamot

Anna Szymczak
Ledamot

Victor Lauren
Ledamot

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

Mats Lehtipalo
Adeco Revisorer KB