

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ullvide
769616-0048

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	18
Styrelsen informerar	Bilaga 1



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullvide, 769616–0048 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01--2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har p.g.a. upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 8 februari 2007 och har sitt säte i Stockholms kommun. Senaste registrerade stadgarna var 31 oktober 2018 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 7 oktober 2009. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. I den löpande förvaltningen ingår även ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheterna. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Kassaflödesanalys*.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Fidelio1, Rosenkavaljeren 16, Rosenkavaljeren 18, Rosenkavaljeren 77 samt Trollflöjten 24, samtliga har byggnads- och värdeår 1986. Byggnaderna ligger belägna i Vällingby på adresserna Björnbodavägen 45, Björnboda Torg 2, Ullvidevägen 41A - 41E, Ullvidevägen 1–23, Ullvidevägen 63A – 63E, och Björnboda Torg 1 – 3.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom ett tomträttsavtal för respektive fastighet med Stockholm kommun. Avtalen för samtliga fastigheter gäller oförändrat, 925 600 kr/år, t.o.m. 30 juni 2025.

Taxeringsvärde	203 088 000
-----------------------	--------------------

varav

byggnad	133 562 000
mark	69 526 000

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 31 941 m², varav 16 558 m² avser bostadsyta och 15 383 m² avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Folksam, vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna, medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen, även den i Folksam.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 200 bostadslägenheter varav 30 med hyresrätter. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

Objektsfördelning

<i>Lägenheter</i>	<i>Antal</i>
1 rum och kök	3
2 rum och kök	84
3 rum och kök	81
4 rum och kök	32

<i>Övriga objekt</i>	<i>Antal</i>
Förråd	32
Garage	40
Lokal	2
Parkeringsplatser	95

Till garage och parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse, en utsedd person har detta ansvarsområde.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämma</i>
Åsa Lundborg	Ordförande	Stämman	2019
Erik Peréus	Vice ordförande	Stämman	2019
Jenny Wallqvist Papaeorgadas	Ledamot	Stämman	2020
Pernilla Falksund	Ledamot	Stämman	2019
Haralambo Arnaki	Ledamot	Stämman	2020

<i>Suppleanter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd</i>
Sophie Andersson	Suppleant	Stämman
David Daoud	Suppleant	Stämman

<i>Revisor</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
KPMG AB		
Per Gustafsson	Auktoriserad revisor	Stämman

<i>Valberedning</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Jan Isaksson	Sammanställande	Stämman
Tesfai Berhane		Stämman

Styrelsen har under året hållit 24 protokollförda styrelsemöten, en extra stämma samt en ordinarie årsstämma 19 juni 2018.



Underhåll/åtgärder

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 1 106 893 kr samt planerat underhåll för 971 260 kr.

<i>Utfört underhåll/åtgärder</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Stampsplning	2017	
Utbyte av Aptusbrickor	2017	
Byte av radhusförråd	2017	Nybyggnation förråd
Nya ytterdörrar till hyresgästerna	2017	
Byte av hängrännor och stuprör garage	2017	
Mossborttagning på tak	2017	

<i>Årets utförda underhåll/åtgärder</i>	<i>Kommentar</i>
Dörrbyte	Miljöstugan
Byte av radhusförråd	Nybyggnation förråd
Avskiljare och staket	Nybyggnation
Slamsugning	Dagvattenbrunnar
Komplettering av stolpbelysning	
Tvättstugan	Byte av två tvättmaskiner
Hissar	Dörrdämpare och yttre tryckknappar
Takförbättring	Förbättrad säkerhet

<i>Planerat underhåll/åtgärder</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Avskiljare och staket	2019	Nybyggnation, pågående från 2018
Byte av radhusförråd	2019	Nybyggnation sista etappen
Tvättning balkong och loftgång	2019	

Väsentliga avtal

<i>Föreningens avtal</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Nytt/Avslutat</i>
Ekonomisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	Förnyat 2019-01-01
Teknisk förvaltning	El & Fastighetsservice i Järfälla	
Lokalvård	J Bygg & Städ i Järfälla AB	
Bredband	STOKAB	
Elnät	Fortum Markets AB	Förnyat 2018-09-01
Elhandel	Nordic Green Energy	
Halkbekämpning	El & Fastighetsservice i Järfälla	
Markskötsel	El & Fastighetsservice i Järfälla	
Avfall	Stockholm Vatten AB	
Vatten	Stockholm Vatten AB	
Uppvärmning	Fortum Värme AB	

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Restate sa upp förvaltningsavtalet under året för omförhandling, styrelsen accepterade det nya avtalet som börjar gälla 2019-01-01.

Föreningen har amorterat 708 803 kr, genomsnittlig ränta har under året varit 1,48 %. Ett av lånen har omsatts under året, 27 609 050 kr.

Under året har föreningen upplåtit två lägenheter.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-26.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 1,6% fr.o.m. 2018-01-01. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning fr.o.m. 2019-01-01 med 1,6%.

Medlemslägenheter: 170

Överlåtelser under året: 9

Upplåtelser under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 228

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 228

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Föreningens resultat för året visar ett underskott på 2 241 302 kr, vilket är ett bättre resultat än f.g. år som främst beror på renovering av hyreslägenheterna, lekplatsen och byte av kulvert och återställning av markytor, exklusive avskrivningar visar resultatet ett överskott på 1 311 485 kr. Underskottet beror på föreningens utbyte av förråd och taksäkring samt underhålls- och reparationskostnader, 1 106 893 resp. 971 260 kr.

Nyckeltal

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, avgift/m ² bostadsrättsyta	593	579	572
Nettoomsättning, hyra/m ² bostadsyta	1 092	1 142	1 097
Nettoomsättning, hyra/m ² lokalyta	1 505	1 494	1 313
Balansomslutning	263 917 521	263 416 148	265 359 264
Resultat efter finansiella poster:	-2 241 302	-9 073 941	-1 639 458
Soliditet%	45	45	44
Driftskostnad - elkostnad/m ² totalyta	12	11	14
Driftskostnad - värmekostnad/m ² totalyta	48	50	55
Driftskostnad – vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	17
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 098	10 284	10 495

Definitioner: se not 23

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Disposition av fg års resultat enl stämmobeslut</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	127 567 514		1 496 720	129 064 234
Upplåtelse avgifter	19 935 720	-898 706	2 648 372	21 685 386
Fond för yttre underhåll	679 890	642 500		1 322 390
Summa bundet eget kapital	148 183 124	642 500	4 145 092	152 072 010
Balanserat resultat	-22 235 383	-8 817 735		-31 053 118
Årets resultat	-9 073 941		6 832 639	-2 241 302
Summa ansamlad förlust	-31 309 324	-8 817 735	-1 985 096	-33 294 420
Summa eget kapital	116 873 800	-8 175 235	1 903 790	118 777 590

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-31 053 118
årets resultat	-2 241 302

Totalt **-33 294 420**

överförs i ny räkning	-33 903 684
avsättning till yttre fond	609 264

Summa **-33 294 420**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2	12 208 897	11 803 503
		12 208 897	11 803 503
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 452 531	-1 307 748
Reparationer	4	-971 260	-1 188 015
Underhåll	5	-1 106 893	-3 379 221
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 778 269	-2 823 448
Övriga driftskostnader	7	-1 573 913	-1 476 672
Fastighetsskatt		-295 452	-292 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-549 769	-484 562
Personalkostnader	9	-165 439	-165 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-3 552 787	-3 494 445
		-237 416	-2 808 151
Övriga rörelsekostnader		-	-4 419 200
Rörelseresultat		-237 416	-7 227 351
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	43 800	47 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 047 686	-1 894 200
Resultat efter finansiella poster		-2 241 302	-9 073 941
Årets resultat		-2 241 302	-9 073 941

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	243 923 037	244 417 621
Inventarier, verktyg och installationer	14	229 372	231 124
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	180 944	89 000
		244 333 353	244 737 745
Summa anläggningstillgångar		244 333 353	244 737 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	-	43 380
Skattefordran		7 633	-
Övriga fordringar		55 338	74 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	669 274	655 178
		732 245	772 675
Kassa och bank	18	18 851 923	17 905 728
Summa omsättningstillgångar		19 584 168	18 678 403
SUMMA TILLGÅNGAR		263 917 521	263 416 148

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		129 064 234	127 567 514
Upplåtelseavgifter		21 685 386	19 935 720
Fond för yttre underhåll		1 322 390	679 890
		152 072 010	148 183 124
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-31 053 118	-22 235 383
Årets resultat		-2 241 302	-9 073 941
		-33 294 420	-31 309 324
Summa eget kapital		118 777 590	116 873 800
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	19	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20,21	140 318 767	140 976 310
		140 318 767	140 976 310
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder kreditinstitut		603 532	654 792
Leverantörsskulder		936 090	1 621 739
Skatteskulder		21 568	15 831
Övriga kortfristiga skulder		97 538	92 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 162 436	1 180 868
		2 821 164	3 566 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 917 521	263 416 148

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 241 302	-9 073 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 552 787	7 913 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 311 485	-1 160 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		40 430	-72 611
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-693 614	820 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		658 301	-412 287
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnation och mark		-3 056 451	-9 628 059
Investeringar i pågående om- och tillbyggnation		-91 944	8 593 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 148 395	-1 034 964
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsats och upplåtelseavgift		4 145 092	6 965 000
Förändring av skuld		-708 803	-654 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 436 289	6 310 208
Årets kassaflöde		946 196	4 862 955
Likvida medel vid årets början		17 905 728	13 042 773
Likvida medel vid årets slut		18 851 923	17 905 728

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten för lokal uppgår till 1 % av taxeringsvärdet

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna 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.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Lokal	10
Portar/säkerhetsdörrar	15
Belysning	20
Ombyggnation lägenhet	10
Värmeanläggning	20
Förråd	100

Fonder

Till yttre underhållsfonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Not 2 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	8 276 603	7 979 241
Bortfall årsavgift	-146	-
Hyor bostäder	2 842 756	2 972 940
Hyor lokaler momspliktig	338 595	336 129
Hyor parkeringsplatser	282 960	283 560
Hyor garage	263 740	263 170
Hyor förråd momspliktigt	529	520
Hyor förråd	110 993	97 653
Hysesbortfall bostäder	-18 006	-118 782
Hysesbortfall garage ej momspliktigt	-21 450	-22 550
Hysesbortfall parkeringsplatser	-17 740	-19 400
Hysesbortfall förråd ej momspliktigt	-33 956	-26 874
Debiterad indrivning	7 920	9 120
Debiterad överlåtelseavgift	12 444	15 630
Debiterad pantsättningsavgift	15 400	17 865
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	14 130	14 130
Övriga fakturerade kostnader	-	780
Öresutjämning	164	170
Försäkringsersättningar	133 961	-
Övriga intäkter	-	201
	12 208 897	11 803 503

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 3 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel enligt avtal	-540 754	-524 029
Fastighetsskötsel enligt beställning	-5 613	-31 813
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-196 258	-124 336
Städning enligt avtal	-295 584	-285 324
Städning enligt beställning	-	-18 361
Besiktningkostnader	-53 590	-313
Hissbesiktning	-13 236	-13 344
Bevakning	-53 751	-96 719
Störningsjour	-28 102	-16 696
Snöröjning inkl sandning	-88 960	-47 364
Serviceavtal hiss	-69 666	-66 978
Serviceavtal lås	-11 565	-11 565
Serviceavtal värme	-21 250	-21 250
Serviceavtal tvättstuga	-16 984	-26 494
Serviceavtal skadedjur	-57 218	-23 162
	-1 452 531	-1 307 748

Not 4 Reparationer

Hyseslägenheter	-169 528	-48 830
Bostadsrättslägenheter	-4 149	-57 135
Lokaler	-25 614	-9 294
Gemensamma utrymmen	-3 176	-6 863
Portar	-3 032	-40 121
Lås	-11 398	-103 063
Trapphus	-45 619	-2 119
Tvättstuga	-139 540	-92 228
Sopanläggning	-7 431	-2 544
Installationer	-	-10 227
VVS	-86 875	-286 460
Värmeanläggning	-4 304	-20 359
Ventilation	-26 030	-63 249
Elinstallationer	-39 030	-40 380
Tele/TV/Bredband	-2 313	-
Hiss	-16 665	-11 257
Fönster	-6 080	-1 875
Fasad	-2 371	-
Balkonger	-3 699	-
Markytor, gård	-44 242	-98 897
Garage och p-platser	-50 000	-42 902
Brandskador	-	-1 719
Vattenskada	-279 172	-246 230
Skadegörelse	-994	-2 263
	-971 260	1 188 015

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Hyseslägenheter	-	-1 015 293
Lokaler	-56 276	-16 238
Gemensamma utrymmen	-	-73 550
Trapphus	-385 088	-
Tvättstuga	-	-53 030
Förråd radhus	-	-890 000
Källare	-	-178 000
VVS	-26 591	-151 665
Ventilation	-106 248	-
Porttelefon	-	-267 167
Hiss	-	-5 101
Tak	-482 500	-122 546
Hårdgjorda markytor	-2 490	-474 062
Lekplats	-	-4 651
Parkeringsplatser	-47 700	-11 400
Garage	-	-116 518
	-1 106 893	-3 379 221

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Elkostnader	-373 828	-361 713
Värmekostnader	-1 517 269	-1 611 176
Vattenkostnader	-483 227	-462 357
Sophämtning	-209 192	-219 229
Grovsopor	-194 753	-168 973
	-2 778 269	-2 823 448

Not 7 Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-396 737	-375 067
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	-32 368	-13 518
Tomträttsavgäld	-925 600	-886 450
Kabel-TV	-58 686	-57 844
Bredband/telefoni/fiber	-160 522	-143 793
	-1 573 913	-1 476 672

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	-	-12 085
Förbrukningsmaterial	-13 234	-5 786
Annonsering	-	-2 500
Kreditupplysningar	-4 750	-3 200
Påminnelser/krav	-3 960	-9 720
Överlåtelseavgifter	-8 531	-15 350
Pantsättningsavgifter	-14 788	-19 548
P-platsbyten	-	-6 262
Kontorsmaterial	-4 246	-6 477
Telefon	-4 802	-8 138
Datakommunikation	-5 711	-7 475
Porto	-5 675	-
Avgifter för juridiska åtgärder	-6 575	-3 113
Förluster på avgift- och kundfordringar	-	-9 393
Konstaterade hyresförluster	-14 162	-26 018
Revisionsarvode*)	-7 528	-18 962
Medlems- och styrelsemöten	-2 493	-
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	-200 249	-196 882
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-40 839	-13 613
Juridiska kostnader	-199 516	-107 701
Bankkostnader	-7 203	-6 523
Föreningsavgifter	-	-4 170
Övriga externa kostnader	-5 507	-1 646
	-549 769	-484 562

*) För hög reservering av revisionsarvodet 2017, återförs 2018.

Not 9 Personalkostnader

Styrelsearvode	126 000	126 000
Sociala avgifter	39 439	39 363
	165 439	165 363

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnad	-3 508 610	-3 450 268
Inventarier	-44 177	-44 177
	-3 552 787	-3 494 445

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	41 930	45 708
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 870	1 887
Intäktsränta skattekontot	-	15
	43 800	47 610

20

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	-2 047 501	-1 894 171
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-185	-
Kostnadsränta skattekontot	-	-29
	-2 047 686	-1 894 200

Not 13 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början

Byggnader	260 290 799	255 702 171
	260 290 799	255 702 171

Årets nyanskaffning

Anskaffning ny ventilation	-	9 628 059
Utrangering gammal ventilation	-	-5 039 431
Taksäkerhet	1 880 064	-
Förråd	1 133 962	-

Vid årets slut	263 304 825	260 290 799
-----------------------	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar

-Vid årets början	-15 873 178	-13 043 141
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	620 231
-Årets avskrivning	-3 508 610	-3 450 268

Vid årets slut	-19 381 788	-15 873 178
-----------------------	--------------------	--------------------

Redovisat värde vid årets slut	243 923 037	244 417 621
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början

Vid årets början	481 515	481 515
	481 515	481 515

Årets nyanskaffning

Inventarier	42 425	-
	42 425	-

Totalt anskaffningsvärde	523 940	481 515
---------------------------------	----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar vid årets början

Avskrivningar	-250 391	-206 214
Årets avskrivningar	-44 177	-44 177

	294 568	250 391
--	----------------	----------------

Redovisat värde vid årets slut	229 372	231 124
---------------------------------------	----------------	----------------

2018-12-31 2017-12-31-

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

<i>Vid årets början</i>		
Pågående projekt	89 000	89 000
Årets anskaffningar	3 105 970	-
Omklassificeringar	-3 014 026	-
<i>Vid årets slut</i>	180 944	89 000

Not 16 Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	-	52 773
Osäkra kundfordringar	-	-9 393
Avräkning för skatter och avgifter	841	11 620
Andra kortfristiga fordringar	54 497	62 497
	55 338	117 497

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	669 274	655 178
	669 274	655 178

Not 18 Kassa och bank

Swedbank	7 337 329	6 433 064
SBAB	11 514 594	11 472 664
	18 851 923	17 905 728

Not 19 Avsättningar

Renoveringsfond vid förvärv	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
SBAB 20971215	1,56%	2020-01-17	28 945 975	29 102 952
SBAB 20973730	1,35%	2020-12-09	29 700 000	29 700 000
SBAB 20973773	1,76%	2021-04-16	27 425 108	27 609 050
SBAB 20973781	1,61%	2022-04-06	27 425 108	27 609 050
SBAB 20973811	1,11%	2019-03-20	27 426 108	27 610 050
			140 922 299	141 631 102

Föreningen amorterar drygt 708 000 kr/år.

	2018-12-31	2017-12-31
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	148 500 000	148 500 000
	148 500 000	148 500 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	-837 100	-835 145
Restbelopp hyror- och avgifter	-	57
Beräknat förvaltningsarvode	-	-1 431
Beräknat revisionsarvode	-20 000	-30 000
Övriga upplupna kostnader	-305 336	-314 349
	-1 162 436	-1 180 868

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m ²	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan
Lån/m ²	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nybyggnationen av radhusförråden, sista etappen, är färdigställda under första kvartalet 2019.

Underskrifter

Stockholm, 24 maj 2019



Åsa Lundborg
Ordförande



Pernilla Falksund
Ledamot



Erik Peréus
Ledamot



Jenny Wallqvist Papageorgadas
Ledamot



Haralambo Arnaki
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *dn27* maj 2019

KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Styrelsen informerar

Ett stamrör bytt i kulvert i 23:an
Säkerhetsanpassat taken
Besiktning av alla hyreslägenheter
Vattenskador
Kabelbrott i mark, radhusen 40-gården
Städdagar både vår och höst
Öppethus ett par gånger samt ett bomöte i oktober 2018
Bokade möten med boende om frågor
4 andrahandsuthyrning godkända
2 otillåtna andrahandsuthyrningar. HG uppsagd och flyttat, BR uppsagd, överlåtitt och flyttat
2 ronderingar i veckan av störningsjouren
Nytt elavtal
Översyn och nertagning av träd samt uppröjning av grönområden
Avslutat installation av säkerhetsdörrar till hyresgäster
Avslutat OVK på lägenheter som släpat efter
8 infobrev har gått ut
2 tillbakalämnade lägenheter har sålts
2 tvättmaskiner bytts ut
1 handikappanpassad lägenhet har hyrts ut
Nytt avtal Restate
1 lån omlagt hos SBAB
Nya stadgar
Dörrbyten på miljöstugan och UC
Byte av radhusförråd
Byte av avskiljare och staket, pågår fortlöpande under 2019 och 2020
Komplettering av stolpbelysning
Slamsugning av dagvattenbrunnar
Gruppboendes tvättmaskin bytt
Extra stämma hölls 21 maj 2018

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ullvide, org. nr 769616-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullvide avseende räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisionsssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt etiska ansvar enligt gällande krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Styrelsen upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med ISA och god revisionsssed i Sverige alltid skulle upptäcka en missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan skulle uppkomma. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi omdöme och intar ett skeptiskt förhållningssätt.

Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en i årsredovisningen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revisionen. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den inter-

na kontrollen i sig.

- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens uppskattningar som görs i samband med upprättandet av årsredovisningen.
- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden kunna att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om denna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi ska informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi ska också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi utfört revision av styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisors sed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt etiska ansvar enligt gällande krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga och som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland an-

nat 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

Syftet med revisionen av förvaltningen är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

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

Syftet revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisions sed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

leda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisions sed i Sverige använder vi omdöme och intar ett skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar 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 vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2019



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltnings-berättelsen beskriver styrelsens samman-sättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton.

Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport den föreningsvalda revisorn skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Tänk på att ha årsredovisningen tillgänglig då dokumentet kan behövas vid kontakt med t.ex. bank och mäklare.

Upprättad i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare:



Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26, Stockholm
08 400 294 00
forvaltning@restate.se
www.restate.se