



# Årsredovisning 2019



**Bostadsrättsförening Ullvide**

Org nr 769616-0048

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Ullvide, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är 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 Fideliol, 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.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 31 941 kvm, varav 16 558 kvm avser bostadsyta och 929 kvm avser lokalyta.

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

Föreningen upplåter 201 bostadslägenheter varav 29 som hyresrätter. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

#### Lägenhetsfördelning

3 st	1 rum och kök
84 st	2 rum och kök
81 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök

#### Övriga objekt

32 st	Förråd
40 st	Garage
2 st	Lokal
95 st	Parkeringsplatser

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

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 259 858 000 kr, varav byggnadsvärdet är 159 453 000 kr och markvärde 100 405 000 kr. Värdeår är 1986.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr per lägenhet för 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Restate med Fastum AB som underleverantör. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter Arnaki Haralambo  
Pernilla Falksund  
Åsa Lundborg  
Jenny Wallqvist Papageorgadas  
Erik Peréus  
David Daoud

Suppleant Gunnar Crivér  
Marie-Chatrine Crivér  
Sophie Andersson

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet.  
Styrelsen har under året haft 22 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

### Revisorer

KPMG AB med Alexandra Salomonsson som huvudansvarig

### Valberedning

Jan Isaksson  
Tesfai Berhane

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

3 godkända andra hand  
Nytt avtal Restate  
Avskiljare och staket 20 o 40-gården  
Ventilationsbyte gruppboendet + 5 lgh som tillhör den ventilationen  
Vattenskada BR 2 st  
Vattenskada HR 1 st  
Omläggning lån SBAB  
Alla förråd klara  
Försök till matavfall  
Ommålning och upprustning av miljöstugan  
Gamla ytterdörrar målade  
1 st hyreslägenhet tillbakalämnad, såld som BR  
Byte av entrébelysning till LED  
Stort kabelbrott lagat på 40-gården  
Byte av påshämtning till kärl på Björnboda Torg  
Uppdaterat avtal Anticimex  
2 st nekade andra hand, har sålt  
Restate säger upp avtalet  
Nytt avtal Fastum  
Börjat titta på att gräva ner hushållssopor  
Öppet hus  
Bomöte

Besiktning av alla lekplatser  
9 st infobrev har gått ut  
Möte med boende och entreprenörer  
20 st styrelsemöten  
Påbörjan av ombyggnad lekplats 40-gården.  
Påbörjan av rivning av staket och avskiljare 60-gården  
Trädgårdsavtal uppsagt  
Lägenhetsbesiktningar

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 229 (228) medlemmar. Under året har 24 (16) medlemmar tillträtt samt 24 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 22 (9) antal överlåtelser. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning. 1 upplåtelse har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	12 252	12 075	11 804	12 132
Resultat efter finansiella poster	-2 616	-2 241	-9 074	-1 639
Soliditet (%)	45,0	45,0	45,0	44,0
Fastighetslån/kvm	8 464	10 098	10 284	10 495

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 064 234	21 685 386	1 322 390	-31 053 118	-2 241 302	118 777 590
Ökning av insatskapital	1 422 283	502 490				1 924 773
Disposition av föregående års resultat:			609 264	-2 850 566	2 241 302	0
Årets resultat					-2 615 751	-2 615 751
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>130 486 517</b>	<b>22 187 876</b>	<b>1 931 654</b>	<b>-33 903 684</b>	<b>-2 615 751</b>	<b>118 086 612</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-33 903 684
årets förlust	-2 615 751
	<b>-36 519 435</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	779 574
ianspråktagande av yttre fond	-448 194
i ny räkning överföres	-36 850 815
	<b>-36 519 435</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 251 681	12 074 936
Övriga intäkter		524 543	133 961
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 776 224</b>	<b>12 208 897</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 990 598	-8 191 990
Övriga externa kostnader	4	-606 301	-536 097
Personalkostnader	5	-165 275	-165 439
Avskrivningar		-3 552 787	-3 552 787
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 314 962</b>	<b>-12 446 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-538 738</b>	<b>-237 416</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 692	43 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 117 705	-2 047 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 077 013</b>	<b>-2 003 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 615 751</b>	<b>-2 241 302</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 615 751</b>	<b>-2 241 302</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	240 475 552	243 923 037
Inventarier, verktyg och installationer	7	185 195	229 372
Pågående nyanläggningar	8	1 673 996	180 944
		<b>242 334 743</b>	<b>244 333 353</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>242 334 743</b>	<b>244 333 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	60 182	62 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	532 737	669 274
		<b>592 919</b>	<b>732 245</b>
<i>Kassa och bank</i>		19 505 120	18 851 923
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 098 039</b>	<b>19 584 168</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>262 432 782</b>	<b>263 917 521</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 486 517	129 064 234
Uppåtelseavgifter		22 187 876	21 685 386
Fond för yttre underhåll		1 931 654	1 322 390
		<b>154 606 047</b>	<b>152 072 010</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-33 903 684	-31 053 118
Årets resultat		-2 615 751	-2 241 302
		<b>-36 519 435</b>	<b>-33 294 420</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>118 086 612</b>	<b>118 777 590</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	11	2 000 000	2 000 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	139 364 805	140 318 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>139 364 805</b>	<b>140 318 767</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		790 224	603 532
Leverantörsskulder		497 592	936 090
Aktuella skatteskulder		54 507	21 568
Övriga skulder		160 072	97 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 478 970	1 162 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 981 365</b>	<b>2 821 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>262 432 782</b>	<b>263 917 521</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 615 751	-2 241 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 552 787	3 552 787
Förändring skatteskuld/fordran		40 572	-1 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>977 608</b>	<b>1 309 589</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	43 380
Förändring av kortfristiga fordringar		131 693	4 683
Förändring av leverantörsskulder		-438 498	-685 649
Förändring av kortfristiga skulder		1 169 291	-13 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 840 094</b>	<b>658 301</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 554 177	-3 148 395
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 554 177</b>	<b>-3 148 395</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		1 924 773	4 145 092
Förändring av långfristiga skulder		-1 557 494	-708 803
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>367 279</b>	<b>3 436 289</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>653 196</b>	<b>946 195</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		18 851 923	17 905 728
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>19 505 119</b>	<b>18 851 923</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

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 kapital11 i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindeningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Lokal	10
Portar/säkerhetsdörrar	15
Belysning	20
Ombyggnation lägenhet	10
Värmeanläggning	20
Förråd	100

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	8 430 728	8 276 603
P-plats och garage	538 340	546 700
Kabel-TV och bredband	276	0
Hyses och avgiftsbortfall	-61 642	-91 298
Hysesintäkter, bostäder	2 835 631	2 842 756
Hyror lokaler, momspliktigt	346 023	339 125
Outhyrda lokaler	115 105	110 993
Outhyrda garage och p-platser	11 155	0
Kravavgift	3 720	7 920
Pantförskrivningsavgift	21 658	29 530
Överlåtelseavgift	10 438	12 444
Öres- och kronutjämning	249	164
	<b>12 251 681</b>	<b>12 074 937</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	561 719	546 367
Trädgårdsskötsel	392 762	196 258
Städkostnader	286 483	295 584
Hyra av entrémattor	12 824	0
Snöröjning/sandning	93 990	88 960
Serviceavtal	84 422	85 768
Hisservice/besiktning	50 773	82 902
Portar	30 873	53 751
Besiktningkostnader	41 173	53 590
Reparationer	1 094 733	910 144
Hissreparationer	82 842	16 665
Trädgård och utemiljö	1 515	94 242
Planerat underhåll	1 158 196	1 106 892
Fastighetsel	465 609	373 828
Uppvärmning	1 546 962	1 517 269
Vatten och avlopp	554 068	483 227
Avfallshantering	455 884	403 945
Försäkringskostnader	568 069	396 737
Självrisker	0	32 368
Tomträttsavgäld	925 600	925 600
Kabel-tv	59 947	58 686
Bredband	131 568	160 521

Förbrukningsinventarier	28 814	0
Förbrukningsmaterial	28 417	13 234
Fastighetsskatt/avgift	333 357	295 452
	<b>8 990 600</b>	<b>8 191 990</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	21 186	4 802
Datorkommunikation	9 958	5 711
Porto	18 616	5 675
Kundförluster	0	14 162
Föreningsgemensamma kostnader	25 426	2 493
Revisionsarvode	30 858	7 528
Ekonomisk förvaltning	329 890	241 087
Bankkostnader	6 361	7 203
Juridisk konsultation	129 716	206 091
Övriga poster	15 222	18 026
Hantering överåtelse o pant	19 069	23 319
	<b>606 302</b>	<b>536 097</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	126 000	126 000
Sociala avgifter	39 275	39 439
	<b>165 275</b>	<b>165 439</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 304 825	260 290 799
Inköp	61 125	3 014 026
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 365 950</b>	<b>263 304 825</b>
Ingående avskrivningar	-19 381 788	-15 873 178
Årets avskrivningar	-3 508 610	-3 508 610
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 890 398</b>	<b>-19 381 788</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>240 475 552</b>	<b>243 923 037</b>



**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 940	481 515
Inköp	0	42 425
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>523 940</b>	<b>523 940</b>
Ingående avskrivningar	-294 568	-250 391
Årets avskrivningar	-44 177	-44 177
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-338 745</b>	<b>-294 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 195</b>	<b>229 372</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 944	89 000
Inköp	1 493 052	3 105 970
Omklassificeringar	0	-3 014 026
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 673 996</b>	<b>180 944</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 673 996</b>	<b>180 944</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 685	841
Skattefordran	0	7 633
Andra kortfristiga fordringar	48 497	54 497
	<b>60 182</b>	<b>62 971</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	532 737	669 274
	<b>532 737</b>	<b>669 274</b>

### Not 11 Övriga avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,56	2020-01-17	28 776 050	28 945 975
SBAB	1,35	2020-12-09	29 700 000	29 700 000
SBAB	1,76	2021-04-16	27 225 993	27 425 108
SBAB	1,61	2022-04-06	27 225 993	27 425 108
SBAB	1,30		27 226 993	27 426 108
			<b>140 155 029</b>	<b>140 922 299</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			790 224	603 532

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader	594 544	305 336
	<b>594 544</b>	<b>305 336</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	148 500 000	148 500 000
	<b>148 500 000</b>	<b>148 500 000</b>

Stockholm 7 maj 2020



Arnaki Haralambo



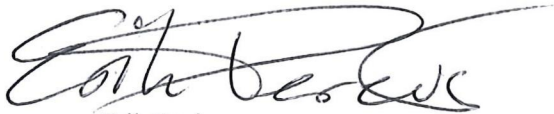
Pernilla Falksund



Åsa Lundborg



Jenny Wallqvist Papageorgadas



Erik Peréus

David Daoud



Vår revisionsberättelse har lämnats 11 maj 2020  
KPMG AB



Alexandra Salomonsson  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullvide för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ullvide för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, 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 mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 11 maj 2020

KPMG AB



Alexandra Salomonsson

Auktoriserad revisor