



Årsredovisning 2023



Brf Ullvide

Org nr 769616-0048

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ullvide, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 17 487 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 26 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 322 053 000 kr, varav byggnadsvärdet är 214 448 000 kr och markvärdet 107 605 000 kr. Värdeår är 1986.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr per lägenhet för 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erik Peréus	Ordförande
	Pernilla Falksund	
	Niklas Grönlund	Avgått
	Arnaki Haralambo	
	Jenny Wallqvist Papageorgadas	

Suppleant	Areti Beis Eleftheriou
	Matias Toro Bravo

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft 20 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

KPMG AB med Frida Lundgren som huvudansvarig.

Valberedning

Isse Isaksson
Tesfai Berhane
Carina Djärv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

6 st vattenskador
1 st godkänd andra hands upplåtelse
Avgiftshöjning 2,5% fr om 2023-01-01.
Radonmätning Installation med fiber på dom sista 3 lägenheterna
Avtalsförhandlingar Gruppboendet
Stadgeändringar
Byte av entrédörrar
Fortsatt byte av hissar
Uppdatering av Aptussystem samt bokningstavla i tvättstugan
Extra stämma
OVK Vattenläcka i kulvert Radhus 40-gården
Slamsugning och spolning dagvattenbrunnar
Renovering gruppboendet efter vattenskada
Container vår och höst
Byte av kabel på parkering Björnboda Torg efter kabelbrott
Byte av stamrör i kulvert Björnboda Torg 5 års garantibesiktning av taksäkerhet
Nytt låsschema
Omförhandling ett lån
Renovering av två st handikapplägenheter
Målning av lokal
Förhandling av hyrorna på hyresrätter
Markarbete med förberedelse för Matavfall + nya kärlskåp
Vi har fått elstöd samt bidrag för anpassning för hissåtgärder
Startat upp Boappa (gratisversionen)
För information kommer tomträttsavgälden att höjas f.r.om 2025 med 40.000kr/år i en fem års period.
Vid 2030 kommer den slutgiltiga höjningen vara klar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 225 (224) medlemmar. Under året har 19 (16) medlemmar tillträtt samt 18 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (14) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 962	12 626	12 475	12 461	12 252
Resultat efter finansiella poster	-6 057	-3 925	-5 622	-2 221	-2 616
Soliditet (%)	44,1	45,4	44,1	44,6	45,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	653	632	614	606	592
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 093	8 093	8 150	8 203	8 252
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 650	9 650	9 718	9 781	9 840
Sparande per kvm (kr/kvm)	311	318	311	321	273
Räntekänslighet (%)	14,8	15,3	15,8	16,1	16,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	164	163	146	151
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,7	71,1	70,1	69,4	69,0

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för hushållsel och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade drifts- och underhållskostnader har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på ökade drifts- och underhållskostnader som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Årsavgifterna har höjts med 8 % fr om 2024-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 851 635	28 672 758	1 861 388	-41 715 155	-3 925 771	117 744 855
Disposition av föregående års resultat:			-633 592	-3 292 179	3 925 771	0
Årets resultat					-6 056 851	-6 056 851
Belopp vid årets utgång	132 851 635	28 672 758	1 227 796	-45 007 334	-6 056 851	111 688 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-45 007 334
årets förlust	-6 056 851
	-51 064 185

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 453 400
ianspråktagande av yttre fond	-3 164 982
i ny räkning överföres	-49 352 603
	-51 064 185

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	12 962 462	12 626 063
Övriga intäkter		132 637	26 931
Summa rörelseintäkter		13 095 099	12 652 994
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-11 861 595	-9 465 766
Övriga externa kostnader	4	-703 745	-856 860
Personalkostnader	5	-200 196	-201 191
Avskrivningar		-4 205 723	-3 840 949
Fastighetsavgift/skatt		-385 919	-371 849
Summa rörelsekostnader		-17 357 178	-14 736 615
Rörelseresultat		-4 262 079	-2 083 621
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311 680	81 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 106 452	-1 923 568
Summa finansiella poster		-1 794 772	-1 842 151
Resultat efter finansiella poster		-6 056 851	-3 925 771
Årets resultat		-6 056 851	-3 925 771

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	236 694 129	238 633 406
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 758 154	1 899 991
		238 452 283	240 533 397
Summa anläggningstillgångar		238 452 283	240 533 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		62 562	41 546
Övriga fordringar	8	1 659 042	6 107 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	948 364	829 815
		2 669 969	6 979 059
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 008 257	11 701 142
		12 008 257	11 701 142
Summa omsättningstillgångar		14 678 226	18 680 201
SUMMA TILLGÅNGAR		253 130 509	259 213 598

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 851 635	132 851 635
Uppåtelseavgifter		28 672 758	28 672 758
Fond för yttre underhåll		1 227 796	1 861 388
		162 752 189	163 385 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-45 007 334	-41 715 155
Årets resultat		-6 056 851	-3 925 771
		-51 064 186	-45 640 926
Summa eget kapital		111 688 004	117 744 855
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	2 000 000	2 000 000
Summa avsättningar		2 000 000	2 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	105 558 519	108 517 141
Summa långfristiga skulder		105 558 519	108 517 141
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	30 840 292	28 935 103
Leverantörsskulder		1 144 169	727 688
Aktuella skatteskulder		39 254	25 184
Övriga skulder		163 081	178 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 697 190	1 084 948
Summa kortfristiga skulder		33 883 986	30 951 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 130 509	259 213 598

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13	-6 056 851	-3 925 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 205 723	3 840 949
Förändring skatteskuld/fordran		14 070	-23 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 837 058	-108 315
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-21 016	45 932
Förändring av kortfristiga fordringar		-163 329	-96 227
Förändring av leverantörsskulder		416 481	46 701
Förändring av kortfristiga skulder		2 501 832	-25 532 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		896 910	-25 644 544
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 124 609	-5 492 384
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 124 609	-5 492 384
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	8 850 000
Förändring av långfristiga skulder		-2 958 622	24 079 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 958 622	32 929 429
Årets kassaflöde		-4 186 321	1 792 501
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		17 775 212	15 982 710
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		13 588 891	17 775 211

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.

Tillgångar, skulder samt avsättningar värderas till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan. Fordringar har tagits upp till det belopp varmed det beräknas inflyta.

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 kapitel 11 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
Markanläggning	10
Lokal	10
Portar/säkerhetsdörrar	15
Belysning	20
Ombyggnation lägenhet	10

Värmeanläggning	20
Förråd	100
Hissar	20

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	9 298 504	8 996 455
P-plats och garage	505 080	528 080
Kabel-TV och bredband	1 104	1 104
Hyses och avgiftsbortfall	0	-33 883
Hysesintäkter, bostäder	2 650 278	2 646 542
Hyror lokaler, momspliktigt	367 026	349 731
Hysesintäkter, övriga objekt	107 875	111 191
Fastighetsskatt	21 751	21 755
Kravavgift	10 843	5 088
	12 962 461	12 626 063

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV (grund utbud) samt områdesskötsel.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	643 953	579 207
Trädgårdsskötsel	536 343	619 830
Städkostnader	290 022	254 029
Hyra av entrémattor	34 359	32 722
Snöröjning/sandning	132 079	78 745
Serviceavtal	22 544	37 994
Hisservice/besiktning	44 564	51 674
Besiktningkostnader	84 490	0
Reparationer	1 151 014	726 777
Hissreparationer	1 110	105 657
Planerat underhåll	3 164 982	2 086 992
Fastighetsel	560 620	445 798
Uppvärmning	2 021 091	1 773 841
Vatten och avlopp	695 906	565 408
Avfallshantering	586 280	514 874
Försäkringskostnader	718 493	462 312
Självrisker	3 600	0
Tomträttsavgäld	925 600	925 600
Kabel-tv	69 580	62 820
Bredband	137 505	119 817
Förbrukningsinventarier	8 215	16 109
Förbrukningsmaterial	8 863	5 559
Trivselåtgärder	20 382	0
	11 861 595	9 465 765

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	20 272	15 091
Datorkommunikation	7 551	6 324
Hemsida	11 548	13 072
Föreningsgemensamma kostnader	31 218	18 744
Revisionsarvode	35 444	50 812
Ekonomisk förvaltning	279 823	277 638
Konsultarvoden	3 815	102 235
Juridisk konsultation	258 830	118 237
Övriga poster	28 895	15 863
Försäljningsomkostnader	0	53 000
Övriga externa tjänster	14 134	12 957
Trycksaker	12 027	16 875
Klottersanering	188	1 058
Företags/Ansvarsförsäkringar	0	154 954
	703 745	856 860

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	149 495	152 495
Övriga kostnader	0	995
Arvode valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	47 701	47 701
	200 196	201 191

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 377 507	266 885 123
Hissar	2 739 946	5 492 384
Bidrag hissar	-967 500	0
Markanläggning	352 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 502 116	272 377 507
Ingående avskrivningar	-33 744 101	-30 076 793
Årets avskrivningar	-4 063 886	-3 667 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 807 987	-33 744 101
Utgående redovisat värde	236 694 129	238 633 406
Taxeringsvärden byggnader	214 448 000	214 448 000
Taxeringsvärden mark	107 605 000	107 605 000
	322 053 000	322 053 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 477 144	2 477 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 477 144	2 477 144
Ingående avskrivningar	-577 153	-427 099
Årets avskrivningar	-142 107	-150 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-719 260	-577 153
Utgående redovisat värde	1 757 884	1 899 991

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 911	17 132
Andra kortfristiga fordringar	11 497	16 497
Avräkningsfordran på Fastum	1 580 634	6 074 070
	1 659 042	6 107 699

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Folksam	534 592	464 863
Stokab	20 368	20 368
Exploateringskontoret	231 400	231 400
Tele 2	18 520	17 343
PayEx	3 358	2 373
Fastum	57 374	67 612
Anticimex	14 504	13 633
Svenska störningsjouren	10 280	9 981
Bredband2	0	2 242
Safe team	2 310	0
Otis	55 659	0
	948 365	829 815

Not 10 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,18	2026-11-17	27 944 145	28 177 456
SBAB	0,86	2024-11-14	29 700 000	29 700 000
SBAB	0,97	2025-03-13	26 251 222	26 524 596
SBAB	2,63	2026-04-16	26 251 222	26 524 596
SBAB	1,88	2027-02-12	26 252 222	26 525 596
			136 398 811	137 452 244

Kortfristig del av långfristig skuld	30 840 292	28 935 103
--------------------------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 140 292 kr

Lån som förfaller inom ett år: 29 700 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen sophantering	105 792	75 166
Upplupen el	61 907	37 800
Upplupen värme	290 255	264 612
Upplupet städ	19 875	19 875
Upplupet vatten	58 808	58 807
Upplupna serviceavtal	5 625	4 750
Förutbetalda hyror/avgifter	985 986	549 603
Upplupna räntekostnader	94 047	0
Upplupen reparation	1 155	11 306
Ber arvode för revision extern	28 000	20 000
Upplupen underhåll hissar	0	35 000
Upplupen hyra mattor	0	2 439
Upplupna övriga externa kostnader	45 741	5 590
	1 697 191	1 084 948

Not 13 Erhållen och erlagd ränta

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	311 680	81 417
Erlagd ränta	2 106 452	1 923 568
	2 418 132	2 004 985

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	148 500 000	148 500 000
	148 500 000	148 500 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 8 % fr om 2024-04-01.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Peréus
Ordförande

Pernilla Falksund

Arnaki Haralambo

Jenny Wallqvist Papageorgadas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift .

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Ullvide.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-27 08:49:19

Dokumentet är undertecknat av:

 Erik Olov Peréus (19770727XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-24 18:43:07
 FRIDA LUNDGREN (19920404XXXX) Revisor	2024-05-27 08:49:18
 HARALAMBO ARNAKI (19650315XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-24 19:37:33
 JENNY WALLQVIST PAPAGEORGADAS (19761018XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-24 23:08:04
 Yvonne Pernilla Anna Falksund (19710822XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-26 20:36:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Ullvide.pdf (425644 byte)

BD61450E3BE0E23D6036F25D9EA28E145EC215A5745CC4F3440910BDFBE5E07F7B4B8E30E837DB219723
033789BC52A65E3FD3ACF732115B940855C5A6E04955

<https://esign.summera.support/verify>

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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisorssed 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. Risken 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Umeå den dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: För sign Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-27 08:49:37

Dokumentet är undertecknat av:

 FRIDA LUNDGREN (19920404XXXX) Revisor

2024-05-27 08:49:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
För sign Revisionsberättelse.pdf (147231 byte)

C0E034965EFCA5B52F36ECEFDA5B8C7682EABBE66B30E89EB04498EED7280FEFC3EF49002A01159292AE
D70FF9CA09F2C9EBAC449A03E2149DE06205FC187719

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

