

Brf Ullvide  
Ullvidevägen 27  
162 44 Vällingby

# Årsredovisning

för

## Brf Ullvide

769616-0048

Räkenskapsåret

2013

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Ullvide får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Verksamhetsberättelse för år 2013/2014

### Styrelsen

Åsa Lundborg  
Mita Christensen  
Jenny Nilsson  
Sophie Andersson  
Pernilla Falksund  
Erik Pereus  
Haralambo (Babbi) Arnaki

Ordförande  
Vice ordförande  
Kassör  
Sekreterare  
Ordinarie ledamot  
Ordinarie ledamot  
Suppleant

### Styrelsemedlemmarnas ansvarsområden

Åsa Lundborg  
Mita Christensen  
Jenny Nilsson  
Sophie Andersson  
Pernilla Falksund  
Erik Pereus  
Haralambo (Babbi) Arnaki

Yttremiljö  
Kommunikation/Städning  
Ekonomi  
Information  
Lokaler  
Försäkring

### Årsstämma

2013 års ordinarie årsstämma hölls 15 maj i Björnbodaskolans matsal. 43 medlemmar representerades på stämman varav 0 med fullmakter.

### Styrelsemöten

Styrelsen har haft 15 st (2013) och 7 st (2014) styrelsemöten under verksamhetsåret.

### Styrelsens uppdrag

Styrelsen uppgift är att ta hand om föreningens löpande förvaltning och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. 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. Alla är skyldiga att rätta sig efter Trivselreglerna. Att bo i flerbostadshus innebär gemensamt ansvar detta gäller även de som bor i områdets radhus. Både som medlem i föreningen och hyresgäst har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus, utan du har även skyldigheter mot föreningen, dess medlemmar och övriga hyresgäster.

Styrelsen var med på Fastighet 2013 kryssning den 21-22 september 2013 där vi träffade olika aktörer inom fastighetsservice var på ett flertal föreläsningar om bland annat stamspolning, underhållsplaner, projektplanering.

### Information/kommunikation

Föreningens telefon tid är måndagar och torsdagar 18.00-20.00. Lättast att komma i kontakt med styrelsen är via mail. Vi svarar på mail så fort vi har möjlighet, en del svar kan behöva diskuteras på styrelsemöte men vi försöker alltid återkoppla så snart vi kan.

### **Informationsbrev**

Delas ut varje månad och däremellan kan det förekomma annan information som sätts upp eller delas ut. För att vara säker på att man har den senaste informationen så gå gärna in på hemsidan, här läggs även annan löpande information ut.

### **Anslagstavlor finns i trappuppgångarna**

På dessa sätter vi upp senaste informationsbrevet och annan viktig information.

### **Bomöte**

Under året har vi haft ett bomöte den 21 oktober 2013 där alla medlemmar och hyresgäster gavs ytterligare tillfällen att ställa frågor och få information. På bomötet så presenterade sig EFS och representanter från Restate fanns för att svara på frågor. Det var en god uppslutning på mötet.

### **Öppet hus**

Har vi haft vid 3 st (2013) och 2 st (2014) tillfällen under året och då fanns det möjlighet att ställa frågor eller få svar på funderingar.

### **Individuella möten med medlemmar**

Vi kan även erbjuda individuella möten med styrelsen om det är något speciellt.

### **Ekonomiskförvaltning**

Vi har hjälp utav Restate då det gäller ekonomin. Alla fakturor kontrolleras och attesteras av ordförande och kassören, detta sker via systemet Approv-it. Föreningen hade ett utgångsläge för 2013 med minus i budgeten men det vände och ni kan läsa mer i den ekonomiska rapporten som ni får tillsammans med denna skrift.

### **Sålda lägenheter**

Under 2013 gjordes 4 upplåtelser dvs att det var 4 hyresrätter som blev bostadsrätter. Den tidigare frisersalongen gjordes om till lägenhet och kommer att säljas under 2014. Den gamla pizzerian kommer att göras om till förråd, främst för boende på Björnbodatorg.

### **Tekniskförvaltning Fastighetsskötsel**

EFS tog över den tekniskaförvaltningen den 1/9 2013. Detta med anledning att Ullvidefastighetsskötsel inte skött sitt uppdrag på ett tillfredställande sätt. Ullvidefastighetsservice avslutade sitt uppdrag 18/6 och fram till den 31/8 hade föreningen Jensen som stöttade upp den tekniska förvaltningen. EFS har besiktigat alla fastigheter och rapporterat till styrelsen. En representant från EFS närvarar vid ett styrelsemöte per månad. Underhållsplanen är uppdaterad och inlagd i budgeten kommande år.

### **Tak**

Under februari/mars har takbesiktning utförts på samtliga tak. Trasiga tegelpannor har bytts ut. En vattenskada har upptäckts och kommer att åtgärdas snarast.

### **Fönster**

Under sommaren 2013 så var MIR-gruppen här och justerade de fönster som hade anmälts tidigare till styrelsen.

### **Grovsoprummet**

Kontrakt har skrivits med SITA när det gäller tömning av grovsopor.

### **Städning**

Städning i portar sker på fredagar varje vecka och utförs av Ren standard. Styrelsen har haft återkommande uppföljningsmöten med dem under året.

### **Festlokalen**

Denna lokal har under 2013 renoverats av Renovera08. Nytt golv, målning av väggar och skåpluckor samt nya gardiner. Det kommer även att köpas in nya lampor och stolar. Denna lokal går att boka och det gör man via bokningstelefonen, måndagar och torsdagar kl. 18.00-20.00.

### **Tvättstugor**

Vi har haft löpande renoveringar i alla tvättstugor, luddlådor är installerade i alla tvättstugor. Vi har bytt ut maskinen och tumlaren i grovtvätten eftersom de var äldre och slutade fungera. Det har även köpts in nya hjul till tvättvagnarna.

### **Yttremiljö**

#### **Lekparker**

Inspektion hösten 2013 utfördes av EFS. Vilket ledde till flera olika åtgärder. Gungorna vid parken på 40-gården togs bort i samband med städdagen i november och kommer sättas dit då underlaget är bytt. På 20-gården så tog man bort de farliga redskapen. På baksidan av Björnboda Torg togs den farliga lekställningen bort och kommer att ersättas. Vad gäller lekparken på 60-gården så var den utan anmärkning. Inspektion kommer ske varje år i fortsättningen.

### **Snöröjning**

Vi var alla spända på hur snöröjningen skulle gå i år och vintern kom sent. Vintern började andra veckan i januari 2014 och slutade efter ett par veckor, snöröjning fungerade under denna tid bra.

### **Grönområden**

Under sommaren 2013 inhandlades det blommor till gårdarna. Föreningen beslöt att varje gård fick 1 500 kronor att spendera på växter och annat som gården behöver. Föreningen köpte även in trädgårdsslangar, träolja till staket, vattennycklar och gräsfrön.

Varje gård ska ha en gårdsansvarig är det tänkt men detta har saknats på två av gårdarna men tack vare engagerade medlemmar har detta inte ställt till med något större problem. Under 2013 reparerades de två stora gräsklipparna för en del pengar och föreningen har beslutat att sälja dessa.

En arbetsbeskrivning för gårdsansvarig har arbetats fram för att man som gårdsansvarig ska veta vad som krävs i uppdraget. Föreningen passar på att tacka de gårdsansvariga för ett bra jobb under verksamhetsåret.

Till julen sattes granar med ljus i upp och det blev mycket stämningsfullt. På Björnbodatorg sattes det en slinga i ett träd upp då det saknades säkert ställe för att sätta en gran. På baksidan vid Björnbodatorg 3 finns även en gran med ljusslinga.

### **Städdagarna**

Vi vill från styrelsen passa på att tacka för allas engagemang under städdagarna 2013. Det sparar oss pengar och ger oss en chans att träffas och lära känna varandra.

#### **Garage/parkering/förråd**

Vi har under våren och sommaren rensat förrådsgångarna och under hösten och vintern cykelförråden, där får det **INTE** placeras saker. Med anledning av inventering av garage/parkering/förråd så framkom det att priserna låg lågt och vi justerade dem under mars 2014.

#### **Försäkring**

Vid försäkringsskador så utförs teknisk utredning av EFS/försäkringsbolag. Emottagande av försäkringsärenden typ; vattenskador och lösöres ärenden.(Spis, kyl, etc.)

#### **Juridik**

Under året har vi blivit stämnda av Ullvide fastighetsservice och den processen pågår. Den grundar sig i otillfredsställande följsamhet till åtaganden kring områdets skötsel. Detta har resulterat i en hel del merkostnader för advokater och vi hoppas att det snart ska vara löst.

#### **Flytt av styrelsens kontor**

Under våren 2014 flyttade styrelsen sitt kontor till Ullvidevägen 21 B För att det gamla kontoret var för stort och att denna lokal på Ullvidevägen 21 B blev ledig. Kontoret på Ullvidevägen 27 kommer säljas som en lägenhet.

#### **Styrelsens rutiner**

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att upprätta arbetsbeskrivningar/rutiner för ansvarsområdena inom styrelsen till nytta för kommande förtroendevalda. Vidare har diverse skötselrutiner upprättats samt utvecklat underhållsplanen. Under året har även en folder "Välkommen som boende i Brf Ullvide" skapats och delats ut till alla medlemmar. Denna är tänkt som ett komplement till informationen som finns på hemsidan.

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 109 109
årets förlust	-97 681
	<b>-9 206 790</b>

behandlas så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	373 788
i ny räkning överföres	-9 580 578
	<b>-9 206 790</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Rörelsens intäkter	1	11 986 229	11 831 104
Ersättningar från medlemmar och hyresgäster	2	41 892	25 328
Övriga rörelseintäkter	3	62 053	110 293
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	4	-1 035 005	-1 975 485
Reparationer	5	-388 071	-765 685
Underhåll	6	-28 688	-3 564 458
Taxebundna kostnader och uppvärmning	7	-3 138 976	-2 588 323
Övriga driftskostnader	8	-1 001 573	-696 402
Fastighetsskatt	9	-276 590	-319 230
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	10	-1 075 908	-519 766
Styrelsekostnader	11	-160 005	-158 631
Lön till kollektivanställda	12	0	7 440
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13	-590 346	-571 178
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 395 012</b>	<b>815 007</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	19 507	110 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-4 512 200	-5 545 942
		<b>-4 492 693</b>	<b>-5 435 536</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-97 681</b>	<b>-4 620 529</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-97 681</b>	<b>-4 620 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-97 681</b>	<b>-4 620 529</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader	16, 17, 18, 19	252 916 537	253 149 006
Inventarier, verktyg och installationer	20	308 878	254 776
		<b>253 225 415</b>	<b>253 403 782</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>253 225 415</b>	<b>253 403 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	21	410 029	8 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	496 656	320 575
		<b>906 685</b>	<b>329 058</b>
<b>Kassa och bank</b>	23	10 012 302	5 246 601
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 918 987</b>	<b>5 575 659</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>264 144 402</b>	<b>258 979 441</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		118 282 783	115 552 755
Upplåtelseavgifter		5 813 851	2 917 784
Föreningens reparationsfond		631 238	315 619
		<b>124 727 872</b>	<b>118 786 158</b>
<i><b>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 109 109	-4 172 961
Årets resultat		-97 681	-4 620 529
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 521 082</b>	<b>109 992 668</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	25	2 000 000	2 000 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	143 965 817	144 417 067
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	27	895 903	718 853
Skatteskulder	28	618 425	656 914
Övriga kortfristiga skulder	29	533	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 142 642	1 193 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 657 503</b>	<b>2 569 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>264 144 402</b>	<b>258 979 441</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		148 500 000	148 500 000
		<b>148 500 000</b>	<b>148 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## **Tilläggsupplysningar**

### **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper**

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

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	Avskrivning med 1% av avskrivningsunderlaget (20% av byggnadsvärdet).
Fastighetsförbättringar:	Avskrivning med 3,33% av avskrivningsunderlaget
Lokalombyggnad:	Avskrivning med 10% av avskrivningsunderlaget
Portar/Säkerhetsdörrar:	Avskrivning med 10% av avskrivningsunderlaget
Inventarier:	Avskrivning med 10% av avskrivningsunderlaget

Avsättning till föreningens yttre fond görs med 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2013	2012
<b>Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	7 213 147	6 886 785
Bortfall årsavgifter	-2 590	-8 712
Hyror bostäder	3 913 112	4 080 281
Hyror lokaler momspliktiga	389 082	425 277
Hyror lokaler	54 806	36 966
Hyror garage	247 050	243 936
Hyror p-platser	263 022	234 548
Hyror förråd	76 595	68 980
Hysesbortfall bostäder	-29 221	-52 119
Hysesbortfall lokaler	-54 806	-3 339
Hysesbortfall garage	-14 532	-30 102
Hysesbortfall p-plats	-37 042	-26 678
Hysesbortfall förråd	-32 395	-24 720
	<b>11 986 228</b>	<b>11 831 103</b>

### Not 2 Ersättningar från medlemmar och hyresgäster

	2013	2012
Intäkt överlåtelser/pantsättningar	41 892	25 328
	<b>41 892</b>	<b>25 328</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Debiterad indrivning	9 740	3 070
Öresutjämning	0	183
Försäkringsersättningar	51 894	107 040
Övriga intäkter	419	0
	<b>62 053</b>	<b>110 293</b>

#### Not 4 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel entreprenad	491 396	1 194 833
Fastighetsskötsel enligt beställning	91 223	577 291
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	22 445	0
Städning entreprenad	133 690	90 621
Städning enligt beställning	22 500	0
Hissbesiktning	0	15 955
Mattvätt	4 838	0
Mät- och besiktningskostnader	11 707	0
Bevakning	2 543	2 438
Störningsjour och larm	2 709	0
Snöröjning inkl sandning	69 913	0
Skötsel gård	30 313	2 854
Serviceavtal	64 262	57 414
Hisservice avtal	75 906	0
Övriga serviceavtal	11 560	0
Förbrukningsmaterial	0	34 080
	<b>1 035 005</b>	<b>1 975 486</b>

#### Not 5 Reparationer

	2013	2012
Reparation bostäder	20 213	56 421
Reparation hyreslägenheter	43 744	0
Reparation bostadsrätter	22 810	0
Gemensamma utrymmen	13 260	27 818
Lås	24 269	45 125
Tvättstuga	58 735	37 165
Soprum	0	1 870
Installationer	15 262	0
VVS	40 007	366 738
Värmeanläggning	2 752	0
Reparation ventilation	75 452	0
Elinstallationer	6 789	348
Tele/TV/porttelefon	4 270	5 748
Hiss	22 160	74 930
Fönster	8 472	0
Utemiljö	25 791	22 013
Reparation/Underhåll gård	0	3 888
Garage	1 521	0
Försäkringsskador	0	106 583
Vattenskada	2 563	13 547
Skadegörelse	0	3 490
	<b>388 070</b>	<b>765 684</b>

**Not 6 Periodiskt underhåll**

	2013	2012
Byggnad	0	1 471
Gemensamma utrymmen	28 688	8 726
Tvättstuga	0	9 324
Installationer	0	1 519
Huskropp utvändigt	0	6 731
Fönster	0	3 526 241
Underhåll hårdgjord mark	0	10 446
	<b>28 688</b>	<b>3 564 458</b>

**Not 7 Taxebundna kostnader och uppvärmning**

	2013	2012
Elkostnader	669 863	679 211
Värmekostnader	1 878 843	1 880 951
Justering värme föregående år	0	-758 035
Vattenkostnader	361 620	442 293
Sophämtning	170 733	160 149
Grovsopor	57 917	9 688
Snöröjning	0	169 898
Övrigt	0	4 168
	<b>3 138 976</b>	<b>2 588 323</b>

**Not 8 Övriga driftskostnader**

	2013	2012
Fastighetsförsäkringar	270 926	125 616
Tomträttsavgäld	674 304	514 751
Kabel-TV	56 343	56 035
	<b>1 001 573</b>	<b>696 402</b>

**Not 9 Fastighetsskatt**

	2013	2012
Fastighetsskatt tax-13	0	319 230
Fastighetsskatt tax-14	276 590	0
	<b>276 590</b>	<b>319 230</b>

**Not 10 Övriga förvaltnings och rörelsekostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förbrukningsinventarier	3 271	0
Förbrukningsmaterial	6 411	0
Resekostnader	271	0
Reparation/Underhåll maskiner	1 700	0
Annonsering	1 200	0
Kreditupplysning	2 234	0
Påminnelse/Krav	8 330	0
Överlåtelseavgifter Brf	14 388	0
Pantsättningsavgifter Brf	19 940	0
P-platsbyten	8 010	0
Representation avdragsgill	282	778
Mäklrarvode	90 000	0
Telekommunikation	16 682	17 957
Telefon	2 400	2 118
Datakommunikation	119 378	86 891
Postbefordran	1 073	0
Kontorsmaterial	6 303	3 650
Avgift juridiska åtgärder	3 000	1 876
Inkasso	0	732
Lagsökning	0	299
Konstaterade hyresförlust	5 063	8 497
Revisionsarvoden-extern	36 604	35 000
Medlems-/styrelsemöten	7 620	3 699
Styrelsemöten	0	216
Arvode förvaltningsavtal	194 733	222 770
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	19 397	0
Teknisk förvaltning enligt beställning	73 602	0
Juridiska kostnader	419 952	74 502
Förvaltningskostnader övrigt	899	2 798
Krav och påminnelseavgifter	0	710
Administration	0	10 100
Korttidsinventarier	0	16 200
Konsultkostnader	0	28 804
Bankavgifter	5 793	1 029
Föreningsavgifter	6 284	7 227
Övriga externa kostnader	1 090	-7 807
Ej avdragsgilla kostnader	0	1 720
	<b>1 075 910</b>	<b>519 766</b>

### Not 11 Styrelsekostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	129 450	126 000
Arbetsgivaravgifter	30 555	32 631
	<b>160 005</b>	<b>158 631</b>

### Not 12 Lön till kollektivanställda

	2013	2012
Lön kollektivanställda	0	-7 440
	<b>0</b>	<b>-7 440</b>

### Not 13 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Lokalombyggnad	10,0 %
Säkerhetsdörrar	10,0 %
Inventarier	10,0 %

### Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	-14 157	-83 562
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	-277
Dröjsmålsränta från avgifter och hyror	-5 349	-26 566
	<b>-19 506</b>	<b>-110 405</b>

### Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Låneräntor långfristiga	4 508 307	5 541 844
Dröjsmålsränta kortfristig skuld	173	3 882
Kostnadsräntor skattekonto	3 495	86
Dröjsmålsränta	141	0
Räntekostnad kortfristig skuld	84	130
	<b>4 512 200</b>	<b>5 545 942</b>

### Not 16 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 650 306	253 224 256
Omklassificeringar	206 250	426 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 856 556</b>	<b>253 650 306</b>
Ingående avskrivningar	-1 377 283	-869 982
Årets avskrivningar	-507 713	-507 301
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 884 996</b>	<b>-1 377 283</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 971 560</b>	<b>252 273 023</b>
Taxeringsvärden byggnader	124 596 000	109 331 000
Taxeringsvärden mark	62 293 000	38 630 000
	<b>186 889 000</b>	<b>147 961 000</b>

### Not 17 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	902 000	0
Omklassificeringar	0	902 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>902 000</b>	<b>902 000</b>
Ingående avskrivningar	-26 017	0
Årets avskrivningar	-34 116	-26 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 133</b>	<b>-26 017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>841 867</b>	<b>875 983</b>

### Not 18 Lokalombyggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	73 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 500</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 350	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 350</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 150</b>	<b>0</b>

**Not 19 Portar/Säkerhetsdörrar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	39 600	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 600</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 640	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 640</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 960</b>	<b>0</b>

**Not 20 Inventarier**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Inventarier	308 878	254 776
	<b>308 878</b>	<b>254 776</b>

**Not 21 Övriga fordringar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Föreningens skattekonto	322 532	119
Övriga kortfristiga fordringar	87 497	8 364
	<b>410 029</b>	<b>8 483</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Upplupna intäkter	493 938	250 582
Upplupna ränteintäkter	2 718	6 410
Upplupen försäkringsersättning	0	63 583
	<b>496 656</b>	<b>320 575</b>

**Not 23 Kassa och bank**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Handkassa	0	2 870
Checkräkning	10 002 179	5 233 825
Sparkonto SBAB	10 123	9 906
	<b>10 012 302</b>	<b>5 246 601</b>



## Not 24 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	115 552 755	2 917 784	315 619	-4 172 961	-4 620 529
Årets tillskjutna medel	2 730 028	2 896 067			
Disposition av föregående års resultat:			315 619	-4 620 529	4 620 529
Avsättning till yttre fond				-315 619	
Årets resultat					-97 681
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>118 282 783</b>	<b>5 813 851</b>	<b>631 238</b>	<b>-9 109 109</b>	<b>-97 681</b>

## Not 25 Övriga avsättningar

	2013-12-31	2012-12-31
Renoveringsfond förvärv	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

## Not 26 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB 20971215	2,71	2014-03-10	29 620 012	29 700 000
SBAB 20973730	3,97	2015-03-12	29 700 000	29 700 000
SBAB 20973773	2,86	2014-04-22	28 214 935	28 338 689
SBAB 20973781	2,86	2014-04-22	28 214 935	28 338 689
SBAB 20973811	2,86	2014-04-22	28 215 935	28 339 689
			<b>143 965 817</b>	<b>144 417 067</b>

## Not 27 Leverantörsskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Leverantörsskulder	895 903	718 853
	<b>895 903</b>	<b>718 853</b>

**Not 28 Skatteskulder**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Fastighetsskatt tax-12	0	306 630
Fastighetsskatt tax-13	319 230	319 230
Fastighetsskatt tax-14	276 590	0
Ingående moms, efter deklaration	-248	0
Momsskuld Q4 2013	22 853	31 054
	<b>618 425</b>	<b>656 914</b>

**Not 29 Övriga kortfristiga skulder**

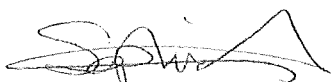
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Utlägg	533	0
	<b>533</b>	<b>0</b>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	715 707	648 445
Restbelopp avgifter och hyror	-27	10
Upplupet revisionsarvode	30 000	35 000
Övriga upplupna kostnader	396 963	510 484
	<b>1 142 643</b>	<b>1 193 939</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.


Stockholm den



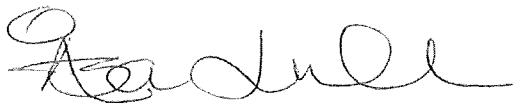
Sophie Andersson



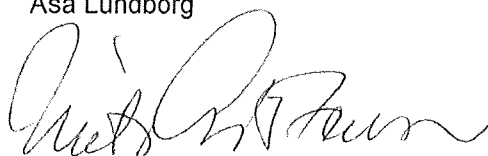
Jenny Nilsson



Pernilla Falksund



Åsa Lundborg



Mita Christensen



Erik Pereus

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Olsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ullvide  
Org.nr 769616-0048

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullvide för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ullvide för räkenskapsåret 2013.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Stockholm  
den 4 april 2014



---

Fredrik Olsson  
Revisor