

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullvide för år 2016.

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 31 december 2016 och av resultatet och kassaflödet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina 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 missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana skulle bero på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att tillämpa antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att föreslå likvidation av föreningen eller inte har något annat realistiskt alternativ till agerande.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet avseende att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana skulle bero på oegentligheter eller på fel samt att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentlig missvisande uppgift om en sådan funnes. Väsentliga missvisande uppgifter kan uppkomma på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom utför jag det följande.

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

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag fastställer min uppfattning rörande lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar med grund i de inhämtade revisionsbevisen en slutsats 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 jag skulle dra slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor skulle jag i revisionsberättelsen behöva fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om den återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för revisionens genomförande. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som i förekommande fall identifierats.

## Rapport i övrigt enligt lag

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ullvide under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation samt att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål med revisionen av förvaltningen, syftande mot mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust, och därmed mitt 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 innebär ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Under en revision genomförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning för

# Brf Ullvide

769616-0048

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ullvide, 769616-0048 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Åsa Lundborg	Ordförande	Stämman
Erik Pereus	Vice ordf. & kassör	Stämman
Jenny Wallqvist Papaeorgadas	Ledamot	Stämman
Pernilla Falksund	Sekreterare	Stämman
Haralambo Arnaki	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleant		Utsedd av
Sophie Andersson		Stämman
Valberedning	Funktion	Utsedd av
Jan Isaksson	Sammanställande	Stämman
Tesfai Berhane		Stämman
Ordinarie revisor	Funktion	Utsedd av
KPMG, Per Gustafsson	Auktoriserad revisor	Stämman

I tur att avgå på stämman 2017 är ledamöterna Åsa Lundborg, Erik Peréus, Pernilla Falksund samt suppleant Sophie Andersson.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

#### 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.

#### Fastighetsuppgifter

Förening har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Föreningen innehar med tomträtt fastigheten, som är uppförda byggnader i 3 våningar med 201 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1985/1986. Fastighetens adresser är Ullvidevägen 1-65 och Björnboda torg 2-6 samt Björnboda torg 3-7.

#### Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK
Antal lägenheter	4	85	80	32

#### Lokaler, garage och parkeringsplatser:

Typ	Förråd	Garage	Parkeringsplatser
Antal	28	39	95

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

Total tomtarea:	31 919	kvm
Total bostadsarea:	16 350	kvm
Total lokalarea:	606	kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	166	st
Antal hyresrättslägenheter:	35	st
Årets taxeringsvärde:	203 088 000	kr
Föregående års taxeringsvärde:	186 889 000	kr

### Överlåtelser

Det har skett 12 överlåtelser under året samt 3 upplåtelser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen, även den i Folksam.

### Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate medan den tekniska förvaltningen sköts av EFS AB. Städning sköts av Jessicas städ.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 1 945 018 kr samt planerat underhåll för 679 890 kr. Det planerade underhållet har tagits ur fonden för yttre underhåll. Under 2016 har nedanstående underhåll utförts.

- Byte av elstolpar och armaturer till LED, Björnboda Torg
- Byte till ny ventilation
- Hinderbana samt grillplats bakom 21:an
- Byte av undercentral
- Stor uppröjning av grönområden
- Påkörningsplank utbyta på alla parkeringar
- OVK

### Verksamhet, ekonomi

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27/4 2016. Styrelsen har under året hållit 20 st protokollförda styrelsemöten varav 1 st är det konstituerande.

#### Räntor

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 1,33 %. Föreningens lån är bundna till och med 2021 och under efterföljande räkenskapsår omsätts inget lån.

#### Årets verksamhet

Vattenskador, ett mindre antal  
Uppdatering Anticimex  
Städdagar både vår och höst  
Öppethus ett par gånger samt ett bomöte i oktober 2016  
Mötesträffar med förbifart Stockholm  
2 st andrahandsuthyrningar godkända  
Nedtag av staket runt parkeringarna  
3 ronderingar i veckan av störningsjouren

#### Framtida utveckling

Var vänlig se vidare i den bifogade underhållsplanen

#### Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på 1 639 458 kr. Resultatet exklusive avskrivningar, och därmed resultatet från den löpande verksamheten är plus 1 625 558 kr.

#### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Balansomslutning	265 359 264	262 282 782	265 124 828	264 144 402	258 979 441
Soliditet %	45	44	44	44	42
Resultat efter					
finansiella poster	-1 639 458	-6 459 325	-4 201 267	-4 620 529	-4 620 529
Driftskostnader/m2	461	449	428	408	405
Lån/m2	8 391	8 427	8 460	8 490	8 517

Definitioner: se not 26

#### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	122 603 489	1 924 631	11 604 745	-14 701 451	-6 459 325
Ökning av insatskapital	2 852 377		3 477 623		
Disposition enl årsstämmobeslut		-1 924 631		-5 214 584	6 459 325
Årets resultat					-1 639 459
<b>Vid årets slut</b>	<b>125 455 866</b>	<b>-</b>	<b>15 082 368</b>	<b>-19 916 035</b>	<b>-1 639 459</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-19 916 035
årets resultat	-1 639 458
Totalt	-21 555 493
disponeras för	
avsättning till yttre fond	679 890
balanseras i ny räkning	-22 235 383
Summa	-21 555 493

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

6

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2	12 132 357	11 881 931
		12 132 357	11 881 931
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-1 232 948	-1 122 132
Reparationer	4	-1 945 018	-1 171 321
Underhåll	5	-	-4 528 430
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 146 030	-3 292 350
Övriga driftskostnader	7	-1 495 338	-1 236 025
Fastighetsskatt	8	-276 488	-283 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-485 127	-504 299
Personalkostnader	10	-169 532	-330 754
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-3 265 016	-3 992 448
<b>Rörelseresultat</b>		116 860	-4 579 018
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	68 046	56 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-1 824 364	-1 936 754
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 639 458	-6 459 325
<b>Resultat före skatt</b>		-1 639 458	-6 459 325
<b>Årets resultat</b>		-1 639 458	-6 459 325



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	242 659 030	245 879 867
Inventarier, verktyg och installationer	15	275 301	319 480
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	8 682 095	-
		<u>251 616 426</u>	<u>246 199 347</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>251 616 426</u>	<u>246 199 347</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	17	126 792	123 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	573 273	554 079
		<u>700 065</u>	<u>677 836</u>
<b>Kassa och bank</b>	19	13 042 773	15 405 599
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>13 742 838</u>	<u>16 083 435</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>265 359 264</u>	<u>262 282 782</u>

+

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		125 455 866	122 603 489
Upplåtelseavgifter		15 082 368	11 604 745
Fond för yttre underhåll		-	1 924 631
		<u>140 538 234</u>	<u>136 132 865</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 916 035	-14 701 451
Årets resultat		-1 639 458	-6 459 325
		<u>-21 555 493</u>	<u>-21 160 776</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>118 982 741</u>	<u>114 972 089</u>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
		2 000 000	2 000 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	<u>142 285 894</u>	<u>142 890 791</u>
		142 285 894	142 890 791
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		640 952	788 515
Skatteskulder	21	8 926	348 789
Övriga kortfristiga skulder	22	14 678	96 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>1 426 073</u>	<u>1 185 714</u>
		2 090 629	2 419 902
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>265 359 264</u>	<u>262 282 782</u>

P

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 639 458	-6 459 325
Avskrivningar		3 265 016	3 992 448
		<u>1 625 558</u>	<u>-2 466 877</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 625 558</b>	<b>-2 466 877</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-22 228	227 752
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-329 274	-820 516
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 274 056</b>	<b>-3 059 641</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Pågående om-och tillbyggnader		-8 682 095	254 800
Utnyttjande av fond		-679 890	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-96 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 361 985</b>	<b>158 550</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtna lägenheter		6 330 000	4 996 600
Amortering av lån		-604 897	-558 805
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 725 103</b>	<b>4 437 795</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 362 826</b>	<b>1 536 704</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>15 405 599</b>	<b>13 868 895</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19</b>	<b>13 042 773</b>	<b>15 405 599</b>

P

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Tillkommande utgifter**

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

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

#### **Avskrivningar**

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

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

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Fönsterrenovering	30
Lokal	10
Portat/säkerhetsdörrar	15
Belysning invändigt, byggnad	20
Ytterbelysning	20
Ombyggnation lägenhet	10
Värmeanläggning	20

P



### Finansiella tillgångar och skulder

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

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

### Avsättningar

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplanen.

### Not 2 Rörelsens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	7 761 891	7 582 623
Bortfall årsavgifter	-	-13 581
Hyror bostäder	3 219 261	3 350 706
Hyror lokaler, momspliktigt	375 316	388 995
Hyror lokaler	18 435	73 575
Hyror garage	261 520	258 500
Hyror p-platser	280 820	287 995
Hyror förråd	91 690	103 035
Hysesbortfall bostäder	-29 344	-50 389
Hysesbortfall lokaler	-18 269	-73 075
Hysesbortfall garage	-19 800	-13 200
Hysesbortfall p-platser	-19 600	-37 317
Hysesbortfall förråd	-27 300	-40 200
Intäkter gemensamhetslokla	-	12 800
Övriga ersättningar från hyresgäster	100 809	-
Debiterad indrivning	10 200	10 560
Debiterad överlåtelseavgift	9 973	13 348
Debiterad pantsättningsavgift	20 845	27 580
Fakturerad fastighetsskatt	-26 757	-
Övriga fakturerade kostnader	1 180	-
Öresutjämning	371	-24
Försäkringsersättningar	121 116	-
<b>Summa</b>	<b>12 132 357</b>	<b>11 881 931</b>

✓

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, avtal	522 900	520 600
Fastighetsskötsel enligt beställning	350	-
Fastighetsskötsel gård, avtal	4 375	-
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	17 500	87 097
Städning, avtal	258 376	221 156
Städning enligt beställning	9 300	12 969
Mattor	24 833	24 183
Besiktningkostnader	13 251	-
OVK	-	5 250
Hissbesiktning	16 055	14 808
Bevakning	96 982	17 477
Störningsjour och larm	47 907	9 150
Snöröjning inkl sandning	84 058	84 075
Serviceavtal	18 000	-
Serviceavtal hiss	63 164	62 082
Serviceavtal lås	11 229	10 796
Serviceavtal tvättstuga	41 056	38 421
Serviceavtal skadedjur	3 612	14 068
	<b>1 232 948</b>	<b>1 122 132</b>

### Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreskägenheter	596 740	93 528
Bostadsrättslägenheter	28 556	-
Lokaler	6 209	4 323
Gemensamma utrymmen	3 274	-
Portar	39 201	50 089
Lås	16 902	22 406
Trapphus	-	925
Tvättstuga	23 096	19 184
Sopanläggning	-	5 876
Källare	19 073	-
Styrelserum	-	4 011
Cykelrum	-	12 790
Installationer	15 596	875
VVS	137 994	118 739
Ventilation	31 501	24 103
Elinstallationer	34 755	14 128
Hissar	37 579	21 484
Tak	41 893	-
Fasad	6 775	-
Fönster	4 221	9 621
Balkonger	15 700	4 775
Hårdgjorda markytor	23 849	1 550
Gräsytor	47 703	3 691
Planteringar	89 014	1 037
Lekplats	5 872	-
P-platser och garage	12 711	864
Brandskador	675	-
Vattenskador	638 345	754 948
Skadegörelse	9 562	2 374
Skadedjur	58 222	-
	<b>1 945 018</b>	<b>1 171 321</b>

*P*

## Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenheter	-	350 000
Lokaler	-	169 472
Trapphus	-	786 146
Tvättstuga	-	341 925
Värmeanläggning	-	18 156
Ventilation	-	107 456
Elinstallationer	-	910 110
Fasad	-	1 590 365
Hårdgjorda markytor	-	254 800
	<b>-</b>	<b>4 528 430</b>

## Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Elkostnader	446 180	559 927
Värmekostnader	1 768 555	1 983 634
Vattenkostnader	550 975	350 525
Sophämtning	204 510	194 201
Grovsopor	175 810	204 063
	<b>3 146 030</b>	<b>3 292 350</b>

## Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	357 804	340 504
Tomträttsavgäld	808 100	721 604
Självrisk	111 200	-
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	56 522	-
Kabel-TV	42 585	56 445
Bredband/telefoni/fiber	119 127	117 472
	<b>1 495 338</b>	<b>1 236 025</b>

## Not 8 Fastighetskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	276 488	283 190
	<b>276 488</b>	<b>283 190</b>

4

## Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	8 130	4 963
Förbrukningsmaterial	731	4 652
Annonsering	3 000	600
Kreditupplysning	3 202	3 600
Påminnelse/krav	10 200	9 600
Överlåtelseavgifter	9 973	14 460
Pantsättningsavgifter	20 844	27 135
P-plats byten	7 088	10 235
Kontorsmateriel	3 003	4 454
Telefoni	15 093	11 933
Datakommunikation	22 088	18 549
Postbefordran	-	1 130
Avg juridiska åtgärder	7 844	9 270
Förlust på avgifts- och kundfordringar	99 714	-
Konstaterade hyresförluster	6	25 775
Revisionsarvode, externt	20 283	27 250
Års- och föreningsstämma	1 875	-
Medlems- och styrelsemöten	-	10 845
Förvaltningsarvode enligt avtal	194 408	193 914
Förvaltningsarvode utöver avtal	6 963	13 906
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	51 125
Juridiska kostnader	36 569	49 139
Bankavgifter	7 852	5 450
Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 004	5 282
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	900	983
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	358	49
	<b>485 128</b>	<b>504 299</b>

## Not 10 Anställda och personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	129 000	126 000
Styrelsearvoden föregående år	-	126 000
Arbetsgivaravgifter	40 532	39 377
Arbetsgivaravgifter föregående år	-	39 377
	<b>169 532</b>	<b>330 754</b>

## Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	3 220 837	3 945 327
Inventarier	44 179	47 121
	<b>3 265 016</b>	<b>3 992 448</b>

## Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	65 455	51 213
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	2 482	5 009
Intäktsränta skattekonto	109	225
<b>Summa</b>	<b>68 046</b>	<b>56 447</b>



### Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 818 992	1 933 356
Räntekostnader för leverantörsskulder	2 304	63
Räntekostnader skattekonto	3 068	3 335
<b>Summa</b>	<b>1 824 364</b>	<b>1 936 754</b>

### Not 14 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	255 702 171	255 702 171
Vid årets slut	255 702 171	255 702 171
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 822 304	-5 876 977
-Årets avskrivning	-3 220 837	-3 945 327
Vid årets slut	-13 043 141	-9 822 304
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>242 659 030</b>	<b>245 879 867</b>

### Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	481 515	385 265
-Nyanskaffningar	-	96 250
	481 515	481 515
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-162 035	-114 914
-Årets avskrivning	-44 179	-47 121
	-206 214	-162 035
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>275 301</b>	<b>319 480</b>

### Not 16 Pågående om- och tillbyggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	8 682 095	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 682 095</b>	<b>-</b>

f

### Not 17 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skatter och avgifter	45 795	20 760
Övriga kortfristiga fordringar	80 997	102 997
	<b>126 792</b>	<b>123 757</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	573 273	554 079
	<b>573 273</b>	<b>554 079</b>

### Not 19 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	926	926
Swedbank	1 614 891	3 343 173
SBAB	11 426 956	12 061 500
	<b>13 042 773</b>	<b>15 405 599</b>

### Not 20 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	1,56%	2020-01-17	29 247 969	29 381 935
SBAB	1,27%	2018-01-17	29 700 000	29 700 000
SBAB	1,76%	2021-04-16	27 778 975	27 935 952
SBAB	0,96%	2018-03-20	27 778 975	27 935 952
SBAB	1,11%	2019-03-20	27 779 975	27 936 952
			<b>142 285 894</b>	<b>142 890 791</b>

### Not 21 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetskatt 2015	283 190	277 990
Beräknad fastighetsskatt 2016	276 488	283 190
Betald preliminär skatt	-550 752	-212 391
	<b>8 926</b>	<b>348 789</b>

### Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisningskonto för moms	13 125	19 707
Avdragen skatt	-	37 800
Arbetsgivaravgifter	-	39 377
Övriga kortfristiga skulder	1 553	-
	<b>14 678</b>	<b>96 884</b>

*p*

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	859 154	836 134
Restbelopp avgifter och hyror	-202	-12
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	537 121	318 592
	<b>1 426 073</b>	<b>1 184 714</b>

### Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	148 500 000	148 500 000
	<b>148 500 000</b>	<b>148 500 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>148 500 000</b>	<b>148 500 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser

### Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning	Totala tillgångar
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter.
Soliditet %	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital (Eget kapital/Totala tillgångar)
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala ytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala ytan

*J*

## Underskrifter

Ort och datum

Vällingby 2017-04-04



Sophie Andersson



Haralambo Arnaki



Åsa Lundborg



Pernilla Falksund



Erik Perérus



Jenny Wallquist Papageorgadas

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-05



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor



Underhållplan  
Brf Ullvide

2017	2018	2019
Mark och utemiljö		
Område	Område	Område
4 st lekplatser 12000:-	4 st Lekplatser 12000:-	4 st lekplatser 12000:-
Spillvattenledningar 335 000:-	Grönytor/Mark 25000:-	Grönytor/Mark 25 000:-
Grönytor/Mark 25 000:-		Restavfall 318 000:-
Lekplatser 4 st 20 000:-		
Delsumma: 392 000:-	Delsumma: 37 000:-	Delsumma: 355 000:-
Byggnad invändigt		
Område	Område	Område
Hissar 500 000:- (Fond)	Hissar 500 000:- (Fond)	Hissar 500 000:- (Fond)
2 st Tvättmaskiner 70 000:-	2 st Tvättmaskiner 70 000:-	
1 st Kallmangel 17 000:-	1 st Torktummlare 35 000:-	
Delsumma 587 000:-	Delsumma: 605 000:-	Delsumma: 500 000:-
Byggnad utvändigt		
Område	Område	Område
Yttertak, garage/carport 30 000:-	Byte avgränsare och sta 325 000:-	Fasader 570 000:-
Takdetaljer 5000:-	Takdetaljer 5000:-	Takdetaljer 5 000:-
Takhuvor, stuprör, h-rän 15 000:-	Garageportar, vindskivor 50 000:-	Garageportar, vindskivor 50 000:-
Balkonger/loftgångar 15 315 000:-	Dörrar miljöstugan 60 000:-	Garageportar 40 st 596 000:-
Garageportar, vindskivor 50 000:-	Port miljöstugan 32 500:-	
Målning 42 000:-		
Delsumma 457 000:-	Delsumma: 472 500:-	Delsumma: 1 221 000:-
Värme/VVS/Ventilation/El		
Område		
OVK- besiktning 80 000:-		
Stamspolning 335 000:-		
Låssystem 25 000:-		
Nycklar/cylinder 40 st g. 45 000:-		
Passersystem 100 000:-		
Delsumma: 585 000:-		
Totalt summa 2 021 000:-	Total summa: 1 114 500:-	Totalt summa: 2 076 000:-

Detta är underhållsplanen i sammanfattning. Detaljerad underhållsplan finns att tillgå på föreningens kontor

4