

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Ullvide

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## 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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal 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 2024. 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*.

#### Fastighetsavgifter

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 1 630 kr per lägenhet för 2024. 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 25 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erik Peréus	Ordförande
	Haralambo Arnaki	
	Areti Beis Eleftheriou	
	Pernilla Falksund	
	Jenny Wallqvist Papageorgadas	

Suppleant	Carina Djärv
	Eva Hellman Bowerstone

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

Rävisor AB med Jonas Lind Bertéusen som huvudansvarig.

Suppleant	Morten Olsen
-----------	--------------

### Valberedning

Isse Isaksson  
Tesfai Berhane  
Aija Fyhrberg

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

2 st öppet hus har hållits under verksamhetsåret.  
Införande av matavfall med nyckelutlämning.  
Åtgärdsplan för 3 lägenheter med förhöjda radonvärden takbesiktning.  
Vattensador 6st varav en hyresrätt ansökan om FNI Förhandling för hyreslägenheter 5,5%.  
Målning och renovering av carportarna Contiener vår och höst.  
Ny revisor.  
Sa upp den kollektiva bostadsrättstilläget.  
Hyresförhandling för två st renoverade hyreslägenheter.  
Byte av ett avloppsrör i 23:an.  
Trädfällning.  
Ny torktumlare i 43:an.  
Klara med byte av alla entrédörrar.  
Infört överlåtelse tillsyn.  
Omförhandling ett lån.  
Avgiftshöjning 8% f.r.om 1/4-24.  
Underhåll av hyreslägenheter.  
Besiktning av alla liggande avloppsstammar i kulvertarna.  
Filterbyte vår och höst.  
Lekplatsbesiktning.  
Avtal med SDF, godkänt av hyresnämnden.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 225 (225) medlemmar. Under året har 7 (19) medlemmar tillträtt samt 7 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (13) antal överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning*	13 559	12 952	12 621	12 474	12 450
Resultat efter finansiella poster	-3 790	-6 057	-3 925	-5 622	-2 221
Soliditet (%)	43,6	44,1	45,4	44,1	44,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	692	653	632	614	606
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 962	8 093	8 093	8 150	8 203
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 494	9 650	9 650	9 718	9 781
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	351	294	309	324
Räntekänslighet (%)	13,7	14,8	15,3	15,8	16,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	193	164	163	146
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,7	71,7	71,1	70,1	69,4

\*Från och med räkenskapsåret 2024 redovisas påminnelseavgifter, inkassoavgifter samt öresutjämnning under "Övriga intäkter" i resultaträkningen. Tidigare år har dessa poster ingått i nettoomsättningen. För jämförbarhet bör detta beaktas vid analys av flerårsöversikten.

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.

**Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror på ökade drifts- och underhållskostnader har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. 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 samt 21 % fr om 2025-01-01.

### 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	1 227 796	-45 007 334	-6 056 851	<b>111 688 004</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 711 582	-4 345 269	6 056 851	<b>0</b>
Årets resultat					-3 790 130	<b>-3 790 130</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132 851 635</b>	<b>28 672 758</b>	<b>-483 786</b>	<b>-49 352 603</b>	<b>-3 790 130</b>	<b>107 897 874</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 352 604
årets förlust	-3 790 130
	<b>-53 142 734</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 453 400
ianspråktagande av yttre fond	461 953
i ny räkning överföres	-55 058 087
	<b>-53 142 734</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 559 114	12 951 619
Övriga intäkter	3	2 123	143 480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 561 237</b>	<b>13 095 099</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-9 391 741	-11 861 595
Övriga externa kostnader	5	-668 939	-703 745
Personalkostnader	6	-200 788	-200 196
Avskrivningar		-4 107 233	-4 205 723
Fastighetsavgift/skatt		-394 160	-385 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 762 861</b>	<b>-17 357 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 201 624</b>	<b>-4 262 079</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		362 929	311 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 951 435	-2 106 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 588 506</b>	<b>-1 794 772</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 790 130</b>	<b>-6 056 851</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 790 130</b>	<b>-6 056 851</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	233 303 760	236 694 129
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 660 494	1 758 154
		<b>234 964 254</b>	<b>238 452 283</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>234 964 254</b>	<b>238 452 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		58 946	62 562
Övriga fordringar	9	540 422	1 659 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	964 617	948 364
		<b>1 563 985</b>	<b>2 669 969</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 866 440	12 008 257
		<b>10 866 440</b>	<b>12 008 257</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 430 425</b>	<b>14 678 226</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>247 394 679</b>	<b>253 130 509</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		132 851 635	132 851 635
Uppåtelseavgifter		28 672 758	28 672 758
Fond för yttre underhåll		-483 786	1 227 796
		<b>161 040 607</b>	<b>162 752 189</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-49 352 604	-45 007 334
Årets resultat		-3 790 130	-6 056 851
		<b>-53 142 734</b>	<b>-51 064 186</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 897 873</b>	<b>111 688 004</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	11	2 000 000	2 000 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	78 716 184	105 558 519
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 716 184</b>	<b>105 558 519</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	56 516 194	30 840 292
Leverantörsskulder		582 029	1 144 169
Aktuella skatteskulder		44 003	39 254
Övriga skulder		141 695	163 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 496 700	1 697 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 780 622</b>	<b>33 883 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>247 394 679</b>	<b>253 130 509</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 790 129	-6 056 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 107 233	4 205 723
Förändring skatteskuld/fordran		4 749	14 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>321 853</b>	<b>-1 837 058</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 598	-184 345
Förändring av kortfristiga skulder		-784 016	1 013 124
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-478 761</b>	<b>-1 008 279</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-619 204	-2 124 609
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-619 204</b>	<b>-2 124 609</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 166 433	-1 053 433
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 166 433</b>	<b>-1 053 433</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 264 398</b>	<b>-4 186 321</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		13 588 890	17 775 211
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>11 324 492</b>	<b>13 588 890</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	15-30
Belysning	20
Ombyggnation lägenhet	10

Värmeanläggning	20
Förråd	100
Hissar	20

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	9 856 413	9 298 504
P-plats och garage	507 960	505 080
Kabel-TV och bredband	1 104	1 104
Hysesintäkter, bostäder	2 670 935	2 650 278
Hyror lokaler, momspliktigt	391 160	367 026
Hysesintäkter, övriga objekt	112 955	107 875
Fastighetsskatt	18 587	21 751
	<b>13 559 114</b>	<b>12 951 618</b>

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

### Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	939	0
Kravavgift	1 184	10 843
Elprisstöd	0	132 260
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	377
	<b>2 123</b>	<b>143 480</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	683 904	643 953
Trädgårdsskötsel	513 316	536 343
Städkostnader	286 093	290 022
Hyra av entrémattor	36 382	34 359
Snöröjning/sandning	109 039	132 079
Serviceavtal	23 671	22 544
Hisservice/besiktning	68 052	44 564
Övriga serviceavtal	73 748	87 514
Besiktningkostnader	47 837	84 490
Bevakn.kostn utryckning/jour	2 764	0
Reparationer	762 789	1 063 500
Hissreparationer	44 646	1 110
Trädgård och utemiljö	9 086	0
Planerat underhåll	461 953	3 164 982
Fastighetsel	505 716	560 620
Uppvärmning	2 196 977	2 021 091
Vatten och avlopp	869 741	695 906
Avfallshantering	660 763	586 280
Försäkringskostnader	791 814	718 493
Självrisker	0	3 600
Tomträttsavgäld	925 600	925 600
Kabel-tv	74 080	69 580
Bredband	138 668	137 505
Förbrukningsinventarier	61 597	8 215
Förbrukningsmaterial	7 217	8 863
Trivselåtgärder	36 289	20 382
	<b>9 391 742</b>	<b>11 861 595</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Telefoni	26 605	20 272
Datorkommunikation	7 727	7 551
Hemsida	19 058	11 548
Föreningsgemensamma kostnader	33 901	31 218
Revisionsarvode	22 815	35 444
Ekonomisk förvaltning	286 134	279 823
Konsultarvoden	0	3 815
Juridisk konsultation	235 070	258 830
Övriga poster	13 746	28 895
Hyressättningsavgift	4 170	4 170
Övriga externa tjänster	19 713	9 964
Trycksaker	0	12 027
Klottersanering	0	188
	<b>668 939</b>	<b>703 745</b>

### Not 6 Personalkostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvode	149 945	149 495
Arvode valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter	47 843	47 701
	<b>200 788</b>	<b>200 196</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 502 116	272 377 507
Hissar	0	2 739 946
Bidrag hissar	0	-967 500
Dörrar	619 204	0
Markanläggning		352 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 121 320</b>	<b>274 502 116</b>
Ingående avskrivningar	-37 807 987	-33 744 101
Årets avskrivningar	-4 009 573	-4 063 886
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 817 560</b>	<b>-37 807 987</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233 303 760</b>	<b>236 694 129</b>
Taxeringsvärden byggnader	214 448 000	214 448 000
Taxeringsvärden mark	107 605 000	107 605 000
	<b>322 053 000</b>	<b>322 053 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 477 144	2 477 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 477 144</b>	<b>2 477 144</b>
Ingående avskrivningar	-719 260	-577 153
Korr tidigare år	270	0
Årets avskrivningar	-97 660	-142 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-816 650</b>	<b>-719 260</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 660 494</b>	<b>1 757 884</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 873	66 911
Andra kortfristiga fordringar	11 497	11 497
Avräkningsfordran på Fastum	458 052	1 580 634
	<b>540 422</b>	<b>1 659 042</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Folksam	528 532	534 592
Stokab	20 368	20 368
Exploateringskontoret	231 400	231 400
Tele 2	18 806	18 520
PayEx	0	3 358
Fastum	73 055	57 374
Anticimex	15 616	14 504
Svenska störningsjouren	10 589	10 280
Bredband2	6 843	0
Safe team	2 588	2 310
Otis	56 820	55 659
	<b>964 617</b>	<b>948 365</b>

### Not 11 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,18	2026-11-17	27 691 596	27 944 145
SBAB	3,38	2025-11-14	29 673 864	29 700 000
SBAB	0,97	2025-03-13	25 955 306	26 251 222
SBAB	2,63	2026-04-16	25 955 306	26 251 222
SBAB	1,88	2027-02-12	25 956 306	26 252 222
			<b>135 232 378</b>	<b>136 398 811</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	-56 516 194	-30 840 292
--------------------------------------	-------------	-------------

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: 1 304 520 kr

Lån som förfaller inom ett år: 55 629 170 kr

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupen sophantering	134 101	105 792
Upplupen el	35 787	61 907
Upplupen värme	284 478	290 255
Upplupet städ	21 170	19 875
Upplupet vatten	73 878	58 808
Upplupna serviceavtal		5 625
Förutbetalda hyror/avgifter	797 064	985 986
Upplupna räntekostnader	0	94 047
Upplupen reparation	56 608	1 155
Ber arvode för revision extern	21 500	28 000
Upplupen hyra mattor	2 836	0
Upplupna övriga externa kostnader	69 278	45 741
	<b>1 496 700</b>	<b>1 697 191</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	148 500 000	148 500 000
	<b>148 500 000</b>	<b>148 500 000</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna har höjts med 21 % fr om 2025-01-01.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Peréus  
Ordförande

Haralambo Arnaki

Areti Beis Eleftheriou

Pernilla Falksund

Jenny Wallqvist Papageorgadas

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

Jonas Lind Bertéusen  
Revisor  
Rävisor AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ullvide för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

#### Revisionens omfattning

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi har undersökt, på prov, underlag för belopp och annan information samt bedömt de redovisningsprinciper som tillämpats och styrelsens uppskattningar vid upprättandet av årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2024 och av dess resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna.

### Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition av föreningens resultat och förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till resultatdisposition och om förvaltningen på grundval av vår revision.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker

- att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 28 april 2025

Jonas Lind Bertéusen  
Revisor  
Rävisor AB