

Årsredovisning

för

Brf Vidfamne

716419-3695

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vidfamne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Vidfamne registrerades av Länsstyrelsen 1985-05-20. Föreningens organisationsnummer är 716419-3695.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheterna förvärvades genom köp 1987-08-28. De ligger i Hägerstens församling. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna. Tomterna är friköpta.

| | |
|---------------|--|
| Flyttfågeln 1 | Tomtareal 2 978 kvm, innehållande 43 st lägenheter |
| Stormfågeln 1 | Tomtareal 2 950 kvm, innehållande 39 st lägenheter |
| Stormfågeln 4 | Tomtareal 3 427 kvm, innehållande 65 st lägenheter |

Sammanlagt har föreningen 147 lägenheter. Sex av dessa är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

| | | | |
|----|------------------|-----------------------------|-------------------|
| 15 | st 1 rum och kök | Total bostadsyta: 8 699 kvm | Lokalyta: 719 kvm |
| 66 | st 2 rum och kök | | |
| 57 | st 3 rum och kök | | |
| 8 | st 4 rum och kök | | |
| 1 | st 5 rum och kök | | |

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-25 bestått av:

| | | | |
|-----------|---------------------|--------|------------------|
| Ordinarie | Åsa Björkman | Ordf. | t.o.m 2012-07-01 |
| | Karin Metell Cueva | Kassör | |
| | Helena Mähler Lejon | Sekr. | |
| | Lee Jonsson | | |
| | Inger Bokliden | | |
| | Fredrik Isaksson | | |

Suppleanter

| | |
|--------------|------------------|
| Eva Thorén | t.o.m 2012-10-11 |
| Hans Hedberg | |
| Henrik Hjort | |

Vid extra föreningsstämma 2012-10-11 valdes följande ledamöter in i styrelsen:

| | | |
|---------------|-------|-------------------|
| Sandra Forsén | Ordf. | fr.o.m 2012-10-11 |
| Ella Fathi | | |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JA', 'JF', 'IB', and 'De'.

Revisorer

| | | |
|-----------|---|---------------------------------------|
| Ordinarie | Jan-Inge Andersson Thomas Gustavsson | Intern revisor Osborne Revision AB |
|-----------|---|---------------------------------------|

Suppleant Lotta Sima

Valberedning

Helena Cederberg
Erik Larsson
Lennart Mildton

Större renoveringar genom åren

Fastigheterna bebyggdes under senare delen av 1940-talet.

Under 1990-talet har följande större renoveringar gjorts:

- 1988 - renovering av fasader och balkonger
- 1991-92 - byte av badrumsstammar
- 1996-98 - byte av köksstammar
- Målning av trapphus
- Målning och upprustning av tvättstugor
- Dränering av mark bakom port 2 och 8-14

Under 2000-talet har följande större åtgärder gjorts:

- 2001 - byte till fjärrvärme (tidigare olja)
- 2002-2003 - utvändig målning av fönster
- 2003 - målning av tak
- 2004 - nytt återvinningsrum, nytt grönrum och ett tiotal nya källarförråd, dränering av mark framför portarna 8-14 samt 15-17
- 2005 - ny föreningslokal
- 2006-2007 - fasadrenovering vid huskroppen vid port 2
- 2007 - diverse arbeten i utemiljö: Trappsteg i gången till port 4, kantsten och grus till p-platserna framför port 7 och ett flertal cykelställ utplacerade på gatan
- 2007 - målning av portarna
- 2008 - målning av garageportar och lekställningen framför port 7
- 2008 - ny utrustning i tvättstugorna, nytt övernattningsrum, bastu/relax/gym och nytt styrelserum, reparation av fasadsprickor
- 2009 - Planering av byte av all gemensam el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning i ett urval av lägenheter, energideklaration, nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning
- 2010 - Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till lägenheterna, ny gångstig på baksidan av portarna 12-14, installation av elektroniskt bokningssystem för övernattningsrum och bastu, upphandling av trädgårdsskötsel samt snöskottning, justering av brister i OVK från 2009
- 2011 - Underhållsspolning av samtliga fastighetsstammar. Injustering av värmesystemet inkl nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer.
- 2012 - Installation av portlås, installation av fastighetsnät med bredband till samtliga lägenheter

JJA
SF N
EF
13
Ri

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 14 st överlåtelser och 1 upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Föreningen hade vid årets slut 209 (209) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjs av ISS Facility Services AB.

Städningen har utförts av M&N städ.

Brf Vidfamne är medlem i SBC.

Snöröjning har utförts av WeServe AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns 6 st hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas successivt kunna säljas på marknaden och inbringa likvida medel till föreningen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1948-1949

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 202 020 kronor d.v.s. 1 365 kronor per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "JFA", "JF", and "SBC".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Injustering av värmesystemet inkl nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer
- Omdragning av rör i port ~~25-27~~ 23-25 /lll
- Mindre fasadrenovering vid port 10
- Reparation av avloppsstammar
- Upplåtelse av hyresrätt via mäklare

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Fasighetsnät med bredbandsuppkoppling togs i bruk 22 feb 2013
- Elektroniskt låssystem tas i bruk 8 april 2013

Föreningsaktiviteter

2012 firade Brf Vidfamne 25 årsjubileum med en fest för stora och små i Föreningslokalen.

För närvarande finns följande arbetsgrupper i föreningen:

Gröngruppen - organiserar föreningens gröndagar, en på hösten och en på våren. Utöver detta arbetar gruppen med att se över vår utemiljö och komma med förslag på passande åtgärder.

Informationsgruppen - ger ut medlemsbladet IVAR tre gånger om året samt håller föreningspärmen uppdaterad.

Energigruppen - arbetar med att ta fram förslag på hur föreningen kan ta miljöstrategiska beslut och undersöker möjligheten att upprätta en bilpool.

Okulärbesiktning

Okulärbesiktning gjordes den 25 mars 2012. Brister och förbättringsmöjligheter dokumenterades och tas vidare som åtgärdsplaner i den kommande underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2,5% den 1 juli 2012. Styrelsen förutser en kontinuerlig justering av avgifterna för att täcka kostnadsökningarna gällande drift och underhåll av fastigheterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m 2013-03-16.

| Flerårsöversikt | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 4 736 906 | 4 605 457 | 4 584 108 | 4 560 710 | 4 556 168 |
| Resultat före reservering | -1 081 953 | -1 577 421 | -379 412 | 496 589 | 338 543 |
| Saldo yttre reparationsfond | 0 | 0 | 278 838 | 185 892 | 92 946 |
| Fastighetslån kronor/kvm | 319 | 319 | 107 | 107 | 107 |
| Kassalikviditet (%) | 177 | 96 | 197 | 347 | 509 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm | 449 | 438 | 417 | 417 | 417 |

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'lll', '8F', and 'in'.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 286 676 |
| årets förlust | -1 081 953 |
| | -2 368 629 |

behandlas så att

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| till yttre reparationsfond överföres | 92 946 |
| i ny räkning överföres | -2 461 575 |
| | -2 368 629 |

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

Handwritten notes in blue ink:
JA
SF
ih
A

| Resultaträkning | Not | 2012-01-01 -2012-12-31 | 2011-01-01 -2011-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 4 736 906 | 4 605 457 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -893 893 | -1 724 828 |
| Driftkostnader | 3 | -3 055 726 | -2 803 939 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -290 079 | -223 884 |
| Personalkostnader | 5 | -201 723 | -198 701 |
| Avskrivningar | 6 | -1 360 070 | -1 181 002 |
| Resultat före finansiella poster | | -1 064 585 | -1 526 898 |
| | | | |
| Ränteintäkter | 7 | 19 556 | 4 004 |
| Räntekostnader | 8 | -107 704 | -54 528 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 152 733 | -1 577 421 |
| | | | |
| Resultat före skatt | | -1 152 733 | -1 577 421 |
| | | | |
| Statlig skatt | 9 | 70 780 | 0 |
| | | | |
| Årets resultat | | -1 081 953 | -1 577 421 |

JJA SF
lll
SOL
R
h

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 10 | 32 227 034 | 31 689 084 |
| Mark | | 8 648 000 | 8 648 000 |
| Markanläggningar | 11 | 329 068 | 365 630 |
| Pågående om- och tillbyggnader | 12 | 828 875 | 1 476 562 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 141 500 | 212 250 |
| | | 42 174 476 | 42 391 526 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar / SBC | | 5 000 | 5 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 42 179 476 | 42 396 526 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | | 2 118 710 | 854 491 |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 201 | 15 865 |
| Övriga fordringar | 14 | 13 239 | 22 432 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 115 668 | 71 025 |
| | | 2 247 818 | 963 814 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 388 | 3 401 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 251 206 | 967 215 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 44 430 682 | 43 363 741 |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 16 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 26 701 131 | 26 527 712 |
| Upplåtelseavgifter | 17 | 15 821 946 | 14 110 365 |
| | | 42 523 077 | 40 638 077 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 286 676 | 290 746 |
| Årets resultat | | -1 081 953 | -1 577 421 |
| | | -2 368 629 | -1 286 676 |
| Summa eget kapital | | 40 154 448 | 39 351 401 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 18 | 3 003 078 | 3 003 078 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 308 760 | 150 586 |
| Skatteskulder | | 21 858 | 19 971 |
| Övriga skulder | 19 | 1 412 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 941 126 | 838 705 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 273 156 | 1 009 262 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 44 430 682 | 43 363 741 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser: | | | |
| Pantbrev hos långgivare | | | |
| | | Flyttfågeln 1 | 3 110 000 |
| | | Stormfågeln 1 | 2 087 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "SF" and various scribbles.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|----------|
| Byggnader | 83 år |
| Inventarier | 5 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Övriga om- tillbyggnader | se not 6 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Intäktssredovisning

Inkomster från hyror och månadsavgifter intäktsförs i den period som hyran/avgiften avser.

Föreningens fond för yttre underhåll

Från och med i år reserveras/ianspråkats yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

507 87 A
111 13
2020 13
13

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 331 137 | 369 118 |
| Hysesintäkter lokaler | 415 968 | 480 500 |
| Hysesintäkter garage | 64 170 | 63 360 |
| Hysesintäkter p-platser | 109 220 | 107 620 |
| Hysesintäkter övriga objekt | 28 449 | 21 400 |
| Årsavgifter bostäder | 3 684 981 | 3 528 609 |
| Ersättningar och intäkter | 66 187 | 9 240 |
| Fakturerade kostnader | 36 794 | 25 610 |
| | 4 736 906 | 4 605 457 |

Not 2 Underhållskostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|------------------|
| Löpande reparationer | 658 137 | 1 600 158 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 235 756 | 124 670 |
| | 893 893 | 1 724 828 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 338 095 | 196 345 |
| Serviceavtal | 6 513 | 6 513 |
| Yttre skötsel/snöröjning | 76 463 | 152 743 |
| Fastighetsel | 140 880 | 158 806 |
| Uppvärmning | 1 506 312 | 1 347 369 |
| Vatten | 226 601 | 206 164 |
| Sophämtning | 166 546 | 166 397 |
| Fastighetsförsäkring | 137 006 | 126 731 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 7 995 | 8 877 |
| Kabel-TV och internet | 183 797 | 180 397 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 248 590 | 239 266 |
| Övriga driftkostnader | 16 928 | 14 331 |
| | 3 055 726 | 2 803 939 |

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 68 750 | 43 168 |
| Revisionsarvode | 37 500 | 32 250 |
| Förvaltningsarvode | 116 414 | 105 584 |
| Övriga externa tjänster | 67 415 | 42 882 |
| | 290 079 | 223 884 |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "ST" and "H".

Not 5 Personalkostnader

| | 2012 | 2011 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 150 000 | 150 000 |
| Löner övriga | 2 300 | 0 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 49 423 | 48 701 |
| | 201 723 | 198 701 |

Not 6 Avskrivningar

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Byggnad enligt 83-årig rak plan, slutår 2088 | 282 034 | 282 034 |
| Om/tillbyggnad | 970 724 | 791 656 |
| Fjärrvärme år 11/20 | 36 562 | 36 562 |
| Maskiner till gym år 3/5 | 70 750 | 70 750 |
| | 1 360 070 | 1 181 002 |

Avskrivningar om/tillbyggnad:
Ombyggnad lokal, 8 713 kr, år 10/10
Stambyte, 60 696 kr, år 14/50
Återvinningsrum och grönrums, 121 490 kr, år 9/10
Föreningslokal, 117 908 kr, år 7/10
Gym/relax/övernattningsslägenhet, 197 336 kr, år 3/10
Elstigar/trefasel, 285 510 kr, år 2/20
Ventilbyte och injustering, 179 071 kr, år 1/10

Not 7 Ränteintäkter

| | 2012 | 2011 |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Ränteintäkter | 17 893 | 3 951 |
| Överskatteränta ej skattepliktig | 1 663 | 53 |
| | 19 556 | 4 004 |

Not 8 Räntekostnader

| | 2012 | 2011 |
|----------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader | 107 704 | 54 528 |
| | 107 704 | 54 528 |

Not 9 Statlig skatt

Enligt nya direktiv med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom, är ränta på konto hänförliga till föreningens fastighet ej längre skattepliktiga. Beslut om återbetalning avseende statlig skatt för perioden 2008-2010 har beaktats med 70 780 kronor.

JAF
SFD
M
13
S
S

Not 10 Byggnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 30 982 104 | 30 982 104 |
| Ingående anskaffningsvärde ombyggnad | 13 991 170 | 8 280 954 |
| Byte av elstigar och indragning av trefasel | | 5 710 215 |
| Ventilbyte och injustering | 1 790 707 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 46 763 981 | 44 973 273 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -13 284 189 | -12 210 499 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 252 758 | -1 073 690 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 536 947 | -13 284 189 |
| Utgående redovisat värde | 32 227 034 | 31 689 084 |
| Taxeringsvärden byggnader | 65 604 000 | 65 604 000 |
| Taxeringsvärden mark | 53 053 000 | 53 053 000 |
| | 118 657 000 | 118 657 000 |

I utgående redovisat värde ingår byggnad med kr 21 434 583 (21 716 617), stambyte kr 2 185 050 (2 245 746), ombyggnad lokal kr 0 (8 713), återvinningsrum och grönrums kr 121 495 (242 985), föreningslokal kr 353 726 (471 633), gym/relax/övernattningslägenhet/styrelserum kr 1 381 349 (1 578 685), byte av elstigar och indragning av trefasel kr 5 139 195 (5 424 705) och ventilbyte och injustering kr 1 611 636.

Not 11 Markanläggningar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 731 250 | 731 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 731 250 | 731 250 |
| Ingående avskrivningar | -365 620 | -329 058 |
| Årets avskrivningar | -36 562 | -36 562 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -402 182 | -365 620 |
| Utgående redovisat värde | 329 068 | 365 630 |

I utgående redovisat värde ingår fjärrvärmeinstallation med kr 329 068 (365 630).

JFA SF H
M
13
JFA

Not 12 Pågående om- och tillbyggnader

| | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Pågående om- och tillbyggnader | 828 875 | 1 476 562 |
| | 828 875 | 1 476 562 |

Avser kostnader för pågående kodlös installation.

Injustering av värmesystemet inklusive termostatbyte på samtliga radiatorer har aktiverats och skrivs av på 10 år.

Not 13 Maskiner och inventarier

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 817 477 | 817 477 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 817 477 | 817 477 |
| Ingående avskrivningar | -605 227 | -534 477 |
| Årets avskrivningar | -70 750 | -70 750 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -675 977 | -605 227 |
| Utgående redovisat värde | 141 500 | 212 250 |

I utgående redovisat värde ingår maskiner till gym med kr 141 500 (212 250).

Not 14 Övriga fordringar

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Avräkning skattekonto | 8 753 | 7 151 |
| Andra kortfristiga fordringar | 4 486 | 15 281 |
| | 13 239 | 22 432 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Förutbetald försäkring | 18 699 | 17 602 |
| Förutbetald kabel-tv | 45 834 | 44 538 |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 51 135 | 8 885 |
| | 115 668 | 71 025 |

Not 16 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 26 527 712 | 14 110 365 | 0 | 290 746 | -1 577 421 |
| Upplåtelse lgh: 1120 | 173 419 | 1 711 581 | | | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -1 577 422 | 1 577 421 |
| Årets resultat | | | | | -1 081 953 |
| Belopp vid årets utgång | 26 701 131 | 15 821 946 | 0 | -1 286 676 | -1 081 953 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "All", "JA", and "M".

Not 17 Upplåtelseavgifter

Hyresrätter har ombildats till bostadsrätter och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 15 967 796.

Avgår kronor 145 850 avseende erlagt mäklararvode/styling för upplåtna bostadsrätter.

Not 18 Fastighetslån

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Långgivare - räntesats - ränteändring | | |
| Swedbank Hypotek AB - rörlig ränta | 1 003 078 | 1 003 078 |
| SEB - bundet lån tom 2014-07-28, ränta 3,75% | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SEB - rörlig ränta | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | 3 003 078 | 3 003 078 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Personalskatt | 690 | 0 |
| Avräkning lagstadgade sociala avg | 722 | 0 |
| | 1 412 | 0 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 150 000 | 150 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 48 701 | 48 701 |
| Upplupna räntekostnader externt | 5 397 | 7 990 |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 210 276 | 268 242 |
| Upplupna VA avgifter | 0 | 26 120 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 257 790 | 195 081 |
| Upplupna elavgifter | 13 942 | 12 457 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 3 938 | 6 021 |
| Upplupna reparationer o underhåll | 162 369 | 62 603 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 52 588 | 26 740 |
| Beräknat arvode för revision | 36 125 | 34 750 |
| | 941 126 | 838 705 |

Handwritten notes in blue ink, including initials and numbers: "500 SF", "Kalle", "13", "21".

Hägersten 2013-03-27


Helena Mähler Lejon


Lee Jonsson Granholm


Inger Bokliden

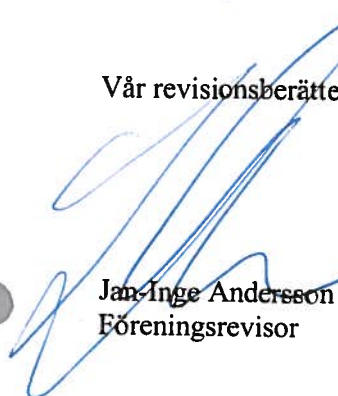

Fredrik Isaksson


Karin Metell Cueva



Ella Fathi


Sandra Forsén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-05


Jan-Inge Andersson
Föreningsrevisor

Osborne Revision AB


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIDFAMNE

Org.nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2012.

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 revisionsbedömning 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 31 december 2012 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 Vidfamne för år 2012.

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 revisionsbedömning 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 ersättningskyldig 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 5 april 2013



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor