



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidfamne

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flyttfågeln1	1987	Stockholm
Stormfågeln 1	1987	Stockholm
Stormfågeln 4	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad i Volante UW. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949

Värdeåret är 1967

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 150 bostadsrätter om totalt 8 699 kvm och 4 lokaler om 658 kvm samt 4 förråd om 57 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 571 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margareta Blomquist	Ledamot, ordförande
Ken Larsson	Ledamot, kassör
Johnny Nadéus	Ledamot, fastighetsansvarig
Malin Modig	Ledamot, sekreterare
Lisa Westerdahl	Ledamot

Kerstin Söderström	Ledamot
Niclas Rafstedt (från 2024-04-23)	Suppleant
Åsa Anger (till 2024-04-24)	Suppleant

Valberedning

Klara Bendtz
Trolle Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Thomas Gustavsson	Auktoriserad revisor	Crowe Osborne AB
Lotta Sima	Internrevisor	
Natascha Zaretski	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2077. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Trapphus: Målning av väggar, foder, tak, radiatorer samt gemensamma plåtdörrar. Lagning av skador på väggar och trappsteg, lackering av ledstänger. Polering av golv, trappsteg och fönsternischer.
 - Gym: Målning väggar och foder samt slipning av parkettgolv.
 - Övernattningslägenhet: Målning och byte av matta i övernattningsrummens pentry.
 - Uppfört spaljébyggnad för permobilgarage vid port 11.
 - Installerat sittbänk utanför port 9.
 - Byte till LED-armatur enligt myndighetskrav samt reparation av strömkällor i tvättstugor, gym, lokaler och källargångar.
 - Byte till härdglas i samtliga fönster och dörrar till föreningens cykelrum, samt installation av belysning med rörelsevakt i källarnedgångar vid dessa cykelrum.
 - Byte av tvättmaskin i tvättstugan port 12.
 - Spolningsarbete/slamsugning av brunnar, markrör, källarnedgångarna samt dräneringsrören vid port 12 – 14.
 - Tättningsarbete avseende gemensamma utrymmen enligt anmärkning i brandskyddsrapport.
 - Reparation/dränering mellan port 9 – 11 och 23 – 25, garagesidan port 12 – 14 och gaveln port 14.
- 2022**
- Byte av ett torkskåp i tvättstugan port 7, en torktumlare i tvättstugan port i 15, en tvättmaskin i i tvättstugan port 12 och en tvättmaskin i tvättstugan i port 29.
 - Ny singel på samtliga grusytor. Kantsten vid två parkeringsplatser och utanför port 14 .
 - Oljning/lackning av samtliga entrédörrar och garageportar.
 - Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler samt spolning av avluftningsrör.
 - Byte av vattenledning ansluten till kommunalt vatten port 2 – 14.
 - Nya trappräcken utanför port 1 och 9. Terrassering och nytt trappräcke vid källaringång port 29.

- 2022** ● Nytt nyckelsystem till gemensamma utrymmen.
Återställning efter fuktskada samt ny branddörr i lokal 200 (Stenkilsgatan 5).
Två nya branddörrar i övernattningslägenhet.
- 2021** ● Dränering vid port 2.
Installation av brandsäkerhetsutrustning i gemensamma utrymmen och en första årlig inspektion av brandsäkerhet.
Besiktningens anmärkningar på de stora balkongerna i port 11 och 25 efter renovering har åtgärdats.
OVK har utförts i alla fastigheter.
2021 Två tvättmaskiner har bytts ut i tvättstugan i port 15.
- 2020** ● Samtliga tvättstugor, miljörum samt källargångar har målats om. Ny puts på väggarna där det behövdes
DUC (DataUnderCentral) har bytts ut samt ett stort antal ventiler för ett mer detaljerat flöde av värme i fastigheterna.
- 2019** ● Dränering och byte av liggande stammar av de delar av huskropp vid port 6-8 som återstod att åtgärda från föregående år.
Energideklaration.
- 2018** ● Dränering och byte av liggande stammar på jämna nummer med undantag av huskroppen vid port 6-8, dräneringen av Ivar Vidfamnes gata 29, ombyggnad av fönster (utrymningsvägar) i övernattningsrum, relax och gym.
- 2017** ● Dränering av mark port 5-9, byte av huvudstam för avlopp i källargång port 1-9 samt 25-29, nytt övernattningsrum Rävudden, ny styrelselokal i port 8, underhållsspolning av stammar. Renovering och återställande av föreningslokalen. Renovering av takfötter, fönster, balkonger och fasader har slutförts.
- 2016** ● Fasad-, fönster- och balkongrenovering.
- 2014** ● Relining av avloppsrör i 29:an.
- 2013** ● Driftsättning av fastighetsnät och portlås, underhåll av grusytor.
- 2012** ● Installation av portlås, installation av fastighetsnät med bredband till samtliga lägenheter.
- 2011** ● Underhållsspolning av samtliga fastighetsstammar. Injustering av värmesystemet inklusive nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer.
- 2010** ● Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till H101 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.
- 2009** ● Planering av byte av all gemensam el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning i ett urval av lägenheter, energideklaration, nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning.
- 2008** ● Målning av garageportar och lekställningen framför port 7, ny utrustning i tvättstugorna, nytt övernattningsrum, bastu-relax-gym och nytt styrelserum, reparation av fasadsprickor.

- 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, målning av portarna.
- 2006-2007** ● Fasadenovering vid huskroppen vid port 2.
- 2005** ● Ny föreningslokal.
- 2004** ● Nytt återvinningsrum, nytt grönrums och ett tiotal nya källarförråd, dränering av mark framför portarna 8-14 samt 15-17.
- 2003** ● Målning av tak.
- 2002-2003** ● Utvändig målning av fönster.
- 2001** ● Byte till fjärrvärme (tidigare olja).
- 1996-1998** ● Byte av köksstammar, målning av trapphus, målning och upprustning av tvättstugor, dränering av mark bakom port 2 och 8-14.
- 1991-1992** ● Byte av badrumsstammar.
- 1988** ● Renovering av fasader och balkonger. (I samband med renoveringen 2016 visade det sig att den angivna renoveringen av fasaderna 1988 i själva verket var en ommålning med viss lagning. Den angivna renoveringen av balkongerna 1988 var en målning och omgjutning av kanterna på balkongplattorna samt byte av balkongräcken. Ingen av åtgärderna förlängde komponenternas tekniska livslängd).

Planerade underhåll

- 2025** ● Brandbesiktning och systematiskt brandskyddsarbete.
Löpande byte av armaturer, primärt källargångar.
Vid behov byte av tvättstugeutrustning, uppskattningsvis två maskiner.
Översyn och injustering av värmesystem.
Underhållslackering av sju st dörrar med karmar (entréport- & ytterdörr).
Oljning av 29 st entréportar.
Översyn av samtliga dörrstängare till portar eftersom den tekniska livslängden har passerats.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	HSB
Fastighetsskötsel	Dooby Sweden
Städning	M & N Städ
Trädgårdsskötsel	CV Rent Allservice
Låneförvaltning	HSB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband	Telenor
Brandskyddsarbete	Brandsäkra
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Kabel TV	Tele 2
Fastighetsskötsel drift (värme)	HSB

Övrig verksamhetsinformation

På ordinarie föreningsstämma 2024-04-23 registrerades 20 röstberättigade närvarande medlemmar samt fullmakter från två röstberättigade ej närvarande medlemmar.

Genomfört större planerat underhåll under räkenskapsåret:

- Renovering av bastu, duschutrymme och relaxrum.
- Ny torktumlare till tvättstugan i port 12.

Vissa reparationer och andra åtgärder under räkenskapsåret:

- Inventering av vindarna samt åtgärdat de mest akuta bristerna utifrån denna (utbyte respektive renovering av stegar och vinds-/takluckor.
- Skyltar med information om hjärtstartare i port 12 har satts upp.
- Det yttre skalskyddet har förbättras, då förebyggande belysningsarmaturer med rörelsevakt har monterats upp på baksidan vid port 25.
- Arbete för att nå utökad ventilation i lägenheter med förhöjd radonhalt är klart.
- Utifrån felanmälan från förra vintern har spolning av radiatorer i lägenheterna i portar 1-3 och 21-29 utförts.
- Fortlöpande elarbeten i portar och gemensamma utrymmen: Byte av lysrör, nya armaturer, reparationer av strömkällor med mera.
- Säkerhetsbeskrining av två lönträd.
- Brandtätningar utförda utifrån brandsäkerhetsrapport.
- Crosstrainern och spinningcykeln i gymmet är utbytta mot två nya maskiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens fastighetslån hos Nordea förföll i oktober respektive november. Efter upphandling ersattes dessa med nya lån i Danske Bank:

- Lån 1 (kapitalskuld 10 600 000 kr), fast löptid tre år.
- Lån 2 (kapitalskuld 8 000 000 kr), fast löptid ett år.

Förändringar i avtal

Avtal med HSB om förvaltartjänst med tilläggskontrakt om skadereglering upphörde 2024-03-31.

Från och med 2025 har föreningen bytt från HSB och till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum som leverantör av ekonomisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Antalet fastighetsobjekt är 198 st med en total yta på 9 571 kvm fördelat enligt följande:

- 150 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt, total yta 8 645 kvm.
- 1 st lägenhet med hyresrätt, yta 54 kvm.
- 4 st lokaler med hyresrätt, total yta 658 kvm.
- 4 st förråd, total yta 57 kvm.
- 32 st parkeringsplatser.
- 7 st garageplatser, total yta 157 kvm.

Antal hushåll är 142 st med följande fördelning utifrån tidigare genomförda sammanslagningar:

- 1 rum och kök: 13 st.
- 2 rum och kök: 61 st.
- 3 rum och kök: 53 st.
- 4 rum och kök: 12 st.
- 5 rum och kök: 3 st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 205. Tillkommande medlemmar under året var 25 st och avgående medlemmar under året var 22 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 208 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

U T K A S T
ej för distribution

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 495 189	7 964 822	7 562 997	7 302 744
Resultat efter fin. poster	-738 339	-3 688 857	-2 566 541	-618 097
Soliditet (%)	51	50	48	49
Yttre fond	768 000	0	0	236 607
Taxeringsvärde	293 188 000	293 188 000	293 188 000	191 919 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	804	759	684	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	81	81	83
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 770	4 885	5 258	5 312
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 392	4 486	4 794	4 878
Sparande per kvm totalyta, kr	165	111	124	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	29	39	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	176	164	160
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	44	38	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	249	240	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,76	-	-
Räntekänslighet (%)	6	6	7	8

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningar som visar förlust i årsredovisningen ska kommentera i förvaltningsberättelsen hur årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Upplysningsskyldigheten omfattar sådana ekonomiska åtaganden som rimligen bör kunna förutses, exempelvis höjda räntekostnader på föreningens lån när bindningstiden på nuvarande lån löper ut samt större framtida underhåll av föreningens byggnader som är aktuellt.

Styrelsen bedömer att den för räkenskapsåret 2024 redovisade förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera de framtida ekonomiska åtagandena. Finansiering ska ske genom upptagande av nya lån, genom avgiftshöjningar och genom att när lägenhet med hyresrätt blir ledig upplåta denna med bostadsrätt.

Styrelsen vill även här framföra att summan av avskrivningar och underhåll under räkenskapsåret 2024 överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 682 634	-	-	27 682 634
Upplåtelseavgifter	35 747 943	-	-	35 747 943
Fond, yttre underhåll	0	-	768 000	768 000
Balanserat resultat	-14 917 411	-3 688 857	-768 000	-19 374 268
Årets resultat	-3 688 857	3 688 857	-738 339	-738 339
Eget kapital	44 824 309	0	-738 339	44 085 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 606 268
Årets resultat	-738 339
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-768 000
Totalt	-20 112 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	143 651
Balanseras i ny räkning	-19 968 956

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 495 189	7 964 822
Övriga rörelseintäkter	3	111 886	106 806
Summa rörelseintäkter		8 607 075	8 071 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 450 192	-7 649 911
Övriga externa kostnader	9	-655 326	-890 544
Personalkostnader	10	-244 900	-237 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 145 402	-2 238 838
Summa rörelsekostnader		-8 495 821	-11 017 157
RÖRELSERESULTAT		111 254	-2 945 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 193	26 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-932 786	-770 135
Summa finansiella poster		-849 594	-743 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-738 339	-3 688 857
ÅRETS RESULTAT		-738 339	-3 688 857

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	81 726 249	83 768 286
Markanläggningar	13	773 845	822 210
Maskiner och inventarier	14	127 083	182 083
Summa materiella anläggningstillgångar		82 627 177	84 772 579
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 627 177	84 772 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		504 768	3 161
Övriga fordringar	15	571 727	2 297 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	258 334	245 455
Summa kortfristiga fordringar		1 334 829	2 546 529
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 584 465	0
Summa kortfristiga placeringar		1 584 465	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 592 970	2 172 099
Summa kassa och bank		1 592 970	2 172 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 512 264	4 718 628
SUMMA TILLGÅNGAR		87 139 441	89 491 207

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 430 577	63 430 577
Fond för yttre underhåll		768 000	0
Summa bundet eget kapital		64 198 577	63 430 577
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 374 268	-14 917 411
Årets resultat		-738 339	-3 688 857
Summa ansamlad förlust		-20 112 607	-18 606 268
SUMMA EGET KAPITAL		44 085 970	44 824 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20 18, 20	25 780 000	22 760 000
Summa långfristiga skulder		25 780 000	22 760 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 480 000	19 470 000
Leverantörsskulder		94 380	540 071
Skatteskulder		37 865	34 503
Övriga kortfristiga skulder		184 323	206 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 476 903	1 655 956
Summa kortfristiga skulder		17 273 471	21 906 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 139 441	89 491 207

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 254	-2 945 528
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 145 402	2 238 838
	2 256 656	-706 690
Erhållen ränta	71 549	26 806
Erlagd ränta	-1 024 682	-716 119
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 303 523	-1 396 003
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-503 061	368 983
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-551 531	394 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	248 931	-632 594
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 584 467	0
Avyttring av finansiella tillgångar	2	5 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 584 465	5 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 400 000
Amortering av lån	-970 000	-2 870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-970 000	2 530 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 305 534	1 902 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 459 794	2 557 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 154 260	4 459 794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vidfamne har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande årlig procentuell avskrivning tillämpas:

Byggnad	1,31 - 5,02 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner/inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 677 426	6 283 227
Hysesintäkter bostäder	50 808	57 546
Hysesintäkter lokaler	976 704	918 148
Hysesintäkter garage	107 625	93 324
Hysesintäkter p-plats	212 787	157 420
Hysesintäkter förråd	29 421	31 108
Deb. fastighetskatt	46 324	46 324
Bredband	279 180	278 190
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-91 414
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	-9 200	0
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats, moms	0	-1 970
El, moms	891	0
Elintäkter laddstolpe moms	375	0
Gemensamhetslokal	14 550	33 225
Övernattnings-/gästlägenhet	56 550	108 600
Pantsättningsavgift	12 462	16 590
Överlåtelseavgift	20 062	14 443
Andrahandsuthyrning	17 685	20 056
Övriga fakturerade kostnader	1 550	0
Öres- och kronutjämning	-12	5
Summa	8 495 189	7 964 822

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	13 590	56 640
Övriga intäkter	98 296	50 166
Summa	111 886	106 806

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	127 571	118 144
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 000
Fastighetsskötsel gård enl avtal	198 896	31 738
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	91 676	10 280
Städning enligt avtal	148 940	149 513
Städning utöver avtal	6 025	17 336
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	61 399	0
Brandskydd	3 655	51 888
Snöröjning/sandning	5 375	0
Serviceavtal	54 894	9 594
Förbrukningsmaterial	2 543	2 309
Summa	700 974	391 802

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 635	67 392
Tvättstuga	44 707	69 040
Dörrar och lås/porttele	45 747	37 725
Bastu/pool	26 443	8 295
Övriga gemensamma utrymmen	66 412	30 079
VVS	24 154	148 523
Värmeanläggning/undercentral	41 204	24 567
Ventilation	7 107	5 104
Elinstallationer	80 116	97 631
Tak	61 858	0
Fasader	1 875	0
Fönster	1 899	15 452
Balkonger/altaner	32 120	0
Mark/gård/utemiljö	170 717	205 898
Garage/parkering	0	1 250
Vattenskada	46 514	327 553
Skador/klotter/skadegörelse	3 500	7 542
Summa	671 006	1 046 051

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	20 115	26 979
Tvättstuga	40 756	8 778
Entr/trapphus	13 063	1 893 094
Gemensamma utrymmen	14 731	75 432
VVS	0	68 401
Värmeanläggning	47 866	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	83 084
Fönster	0	33 312
Mark/gård/utemiljö	0	238 209
Garage/parkering	7 120	68 750
Summa	143 651	2 496 039

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	225 476	271 136
Uppvärmning	1 711 421	1 709 475
Vatten	581 926	412 094
Sophämtning/renhållning	338 932	284 918
Grovsopor	0	26 099
Summa	2 857 755	2 703 722

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	412 627	360 011
Kabel-TV	51 808	51 672
Bredband	305 992	301 903
Fastighetsskatt	306 380	300 230
Korr. fastighetsskatt	0	-1 519
Summa	1 076 807	1 012 297

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Extern representation avd.gill	0	1 715
Tele- och datakommunikation	8 524	5 077
Juridiska åtgärder	23 625	0
Inkassokostnader	1 099	500
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5 250
Revisionsarvoden extern revisor	94 875	92 250
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	5 000
Fritids och trivselkostnader	200	5 157
Föreningskostnader	10 271	23 619
Förvaltningsarvode enl avtal	241 581	364 007
Överlåtelsekostnad	26 419	19 302
Pantsättningskostnad	19 722	20 242
Övriga förvaltningsarvoden	45 618	90 743
Korttidsinventarier	46 782	9 354
Administration	4 361	3 288
Konsultkostnader	108 750	245 040
Föreningsavgifter	18 500	0
Summa	655 326	890 544

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 000	190 000
Arbetsgivaravgifter	44 900	47 864
Summa	244 900	237 864

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	931 580	768 100
Dröjsmålsränta	341	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	15	0
Övriga finansiella kostnader	850	2 035
Summa	932 786	770 135

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 592 929	116 592 929
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 592 929	116 592 929
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 824 643	-30 689 171
Årets avskrivning	-2 042 037	-2 135 473
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 866 680	-32 824 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 726 249	83 768 286
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 648 000</i>	<i>8 648 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 630 000	117 630 000
Taxeringsvärde mark	175 558 000	175 558 000
Summa	293 188 000	293 188 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	967 306	967 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	967 306	967 306
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-145 096	-96 731
Årets avskrivning	-48 365	-48 365
Utgående ackumulerad avskrivning	-193 461	-145 096
Utgående restvärde enligt plan	773 845	822 210

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 092 477	1 092 477
Utgående anskaffningsvärde	1 092 477	1 092 477
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-910 394	-855 394
Avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående avskrivning	-965 394	-910 394
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 083	182 083

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 437	10 218
HSB Avräkningskonto	353 660	2 287 695
Transaktionskonto	207 630	0
Summa	571 727	2 297 913

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	13 965	0
Upplupna ränteintäkter	11 643	0
Övr förutb kostn uppl int	232 725	245 455
Summa	258 334	245 455

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Fastränteplacering 1 löptid 3 månader	500 000	0
Nordea Fastränteplacering 2 löptid 3 månader	40 696	0
SBAB Placeringskonto löptid 6 månader	1 043 769	0
Summa	1 584 465	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-03-18	2,43 %	6 800 000	6 960 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	1,21 %	9 240 000	9 640 000
Nordea Hypotek AB	2025-11-19	0,85 %	6 720 000	6 880 000
Nordea Hypotek AB	-	-	Löst	8 000 000
Nordea Hypotek AB	-	-	Löst	10 750 000
Danske Bank	2025-12-01	2,84 %	8 000 000	
Danske Bank	2027-11-01	2,75 %	10 500 000	
Summa			41 260 000	42 230 000
Varav kortfristig del			15 480 000	19 470 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 660 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	23 459	38 788
Uppl kostnad Värme	241 429	246 249
Uppl kostn räntor	57 693	149 589
Uppl kostn vatten	92 103	72 192
Uppl kostnad Sophämtning	39 350	35 577
Uppl kostnad arvoden	180 000	180 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	64 411	63 756
Förutbet hyror/avgifter	700 958	712 232
Övriga uppl kostn och förutb int	0	78 573
Beräkn arvode revision	77 500	79 000
Summa	1 476 903	1 655 956

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 400 000	52 400 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade under verksamhetsåret att höja årsavgiften med 3 procent från den 1 februari 2025. Höjningen görs på grund av ökat kostnadsutfall för bland annat vatten och fjärrvärme samt för att öka föreningens framtida sparande för underhåll.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Margareta Blomquist
Ledamot, ordförande

Ken Larsson
Ledamot, kassör

Johnny Nadérus
Ledamot, fastighetsansvarig

Malin Modig
Ledamot, sekreterare

Lisa Westerdahl
Ledamot

Kerstin Söderström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Crowe Osborne AB
Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Lotta Sima
Internrevisor