



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Org.Nr. 716419-3695

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Several handwritten signatures in blue ink are present in the bottom right corner of the page.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vidfamne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om föreningen

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 antogs vid extra föreningsstämma den 8 november 2017 och registrerades hos bolagsverket 21 mars 2018.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Fastigheterna förvärvades genom köp 1987-08-28. De ligger i Hägerstens församling. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna. Tomterna är friköpta. Föreningens fastigheter är byggd 1949 med värdeår 1949.

Flyttfågeln 1 Tomtareal 2 978 kvm, innehållande 43 st lägenheter
Stormfågeln 1 Tomtareal 2 950 kvm, innehållande 40 st lägenheter
Stormfågeln 4 Tomtareal 3 427 kvm, innehållande 65 st lägenheter

Sammanlagt har föreningen 148 lägenheter. Tre av dessa är hyresrätter. Antalet hushåll i föreningen uppgår för närvarande till 142, då ett antal av föreningens lägenheter är fysiskt sammanslagna.

Lägenhetsfördelning

16	st 1 rum och kök		
66	st 2 rum och kök		
57	st 3 rum och kök		
8	st 4 rum och kök		
1	st 5 rum och kök	Total bostadsyta 8699 kvm	Lokalyta 719 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen men täcker bostadsrättstillägget.)

Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns 3 st hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas successivt kunna säljas, varav en planeras säljas under 2019, och inbringa likvida medel till föreningen.

Förvaltningsberättelse

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Vid stämman deltog 35 röstberättigade. En medlem representerades via fullmakt, totalt 36 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämman 2018-04-25 bestått av:

Styrelseledamöter	Jonas Rune	Ledamot, Ordförande
	Svedje Runebjörk	Ledamot, Kassör
	Charlotta Järnmark	Ledamot, Sekreterare
	Lisa Sandegård	Ledamot, Gröngrupp, Gym & Relax
	Johnny Nadérus	Ledamot, Fastighetsansvarig
	Erik Laquist	Ledamot, Kommunikation, Hemsida
	Hans Hedberg	Ledamot, Återvinningsrum
	Margareta Blomquist	Suppleant, Bokningar, Samordning mail, Förråd, Parkering m.m.
	Inger Bokliden	Suppleant, fram till 2017-07-20.

Styrelsen har under året förvaltningsåret hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer	Lotta Sima	Intern revisor
	Jan-Inge Andersson	Revisorssuppleant
	Thomas Gustavsson	Crowe Osborne AB

Valberedning	Isak Svensson
	Lotta Skoog
	Gustav Asplund

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-06, medverkade gjorde fastighetsansvarig Johnny Nadérus, ordförande Jonas Rune och Pernilla Wiik Holmqvist från HSB.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 16 överlåtelse skett.

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.

SR
TR
LS
TR
TR
TR

Föreningen hade 197 personer som medlemmar vid utgången av 2018. 11 av dessa har ägarandelar i fler än en av föreningens lägenheter, medlemsregistret omfattar därför 208 medlemsposter.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjs av HSB.
Städningen har utförts av M&N städ.
Skötsel av grönytor har utförts av JAIN Trädgård AB
Brf Vidfamne är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2018-01-01 med 10 %. Inför årsskiftet 2018/2019 lämnades avgifterna oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll, 2018 och framåt

Dränering och byte av liggande stammar på jämna nummer med undantag av delar av huskroppen vid 6-8.
Färdigställande av dränering och mindre arbeten för att färdigställa de senaste årens renoveringar.
Dränering av Ivar Vidfamnes gata 29.
Ombyggnad av fönster (utrymningsvägar) i övernattningslägenheter, relax och gym.

Dränering av Ivar Vidfamnes gata 2 under 2019.
Energideklaration under 2019
OVK samt kanalrensning under 2021
Trapphusmålning under 2023

Det kvarstår bättringsåtgärder på fasadarbete och fönster identifierade i samband med slutbesiktning december 2017.

Hyresgäst i kommersiell lokal 600 har återlämnat lokalen efter konkurs. Från det att föreningen åter fått tillgång till lokalen har den använts till entreprenörslokal för de som skött dränering och stammar. Föreningen kommer nu söka ny hyresgäst till lokalen, alternativt bygga om den till en lägenhet.

Genomfört underhåll, historiskt

Under 1990-talet har följande större renoveringar gjorts:

1988 - renovering av fasader och balkonger¹
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:

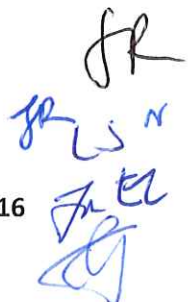
¹ I samband med renoveringen 2016 har det visat sig att den angivna renoveringen av fasaderna som utfördes 1988 i själva verket var en ommålning med viss lagning. Den angivna renoveringen av balkongerna som också utfördes 1988 var en målning och omgjutning av kanterna på balkongplattorna samt byte av balkongräcken. Ingen av åtgärderna förlängde den tekniska livslängden på de åtgärdade komponenterna.

- 2001 - byte till fjärrvärme (tidigare olja)
2002-2003 - utvändig målning av fönster
2003 - målning av tak
2004 - nytt återvinningsrum, nytt grönum 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, målning av portarna.
2008 - målning av garageportar och lekställningen framför port 7, 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
2013 - driftsättning av fastighetsnät och portlås, underhåll av grusytor
2014 - Relining av avloppsrör i 29:an
2016 - Fasad-, fönster- och balkongrenovering
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.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltal²

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	692	625	576	530	493
Totala Intäkter kr/kvm	805	730	689	530	493
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	210	44	89	0	0
Belåning, kr/kvm	5 326	5 688	3 480	107	213
Räntekänslighet	9%	10%	7%	0%	0%
Drift och underhåll kr/kvm	491	530	461	475	450
Energikostnader kr/kvm	194	194	197	0	0

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 399	6 718	6 341	5 858	5 533
Resultat efter finansiella poster	-1 420	-2 860	-1 374	195	-364
Soliditet	46%	44%	53%	94%	92%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 399 006
Rörelsekostnader	-	8 344 118
Finansiella poster	-	475 194
Årets resultat		-1 420 306
Planerat underhåll	+	910 402
Avskrivningar	+	2 440 745
Årets sparande		1 930 841
Årets sparande per kvm total yta		210

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 085 465	23 245 112	464 784	-5 400 629	-2 859 711
Reservering till fond 2018			375 000	-375 000	
Reservering till fond 2017			93 000	-93 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-910 402	910 402	
Balanserad i ny räkning				-2 859 711	2 859 711
Upplåtelse lägenheter	169 652	3 180 348			
Årets resultat					-1 420 306
Belopp vid årets slut	27 255 117	26 425 460	22 382	-7 817 937	-1 420 306

² Definitioner på nyckeltal lämnas i not i slutet av årsredovisningen.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-8 353 339
Årets resultat	-1 420 306
Reservering till underhållsfond	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond	910 402
Summa till stämmans förfogande	<u>-9 238 243</u>

Stämman har att ta ställning till:
Balanseras i ny räkning **-9 238 243**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 399 006	6 717 548
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 514 474	-4 876 174
Övriga externa kostnader	Not 3	-205 336	-619 016
Planerat underhåll		-910 402	-2 040 177
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-273 161	-292 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 440 745	-1 225 105
Summa rörelsekostnader		<u>-8 344 118</u>	<u>-9 052 662</u>
Rörelseresultat		-945 112	-2 335 114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 404	2 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-476 598	-527 186
Summa finansiella poster		<u>-475 194</u>	<u>-524 597</u>
Årets resultat		-1 420 306	-2 859 711

BR PR
LS EL
AG

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	89 234 939	35 614 762
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>3 503 833</u>	<u>57 435 923</u>
		92 738 772	93 050 684
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		<u>92 743 772</u>	<u>93 055 684</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		90 744	125 514
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 109 184	1 051 569
Övriga fordringar	Not 10	7 520	8 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>358 808</u>	<u>309 420</u>
		2 566 256	1 494 521
Kassa och bank	Not 12	431 472	2 431 216
Summa omsättningstillgångar		<u>2 997 728</u>	<u>3 925 737</u>
Summa tillgångar		<u>95 741 500</u>	<u>96 981 421</u>

SR SR
WELN
EJ

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 255 117	27 085 465
Upplåtelseavgifter	26 425 460	23 245 112
Yttre underhållsfond	22 382	464 784
	<u>53 702 959</u>	<u>50 795 361</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 817 937	-5 400 629
Årets resultat	-1 420 306	-2 859 711
	<u>-9 238 243</u>	<u>-8 260 339</u>
Summa eget kapital	<u>44 464 716</u>	<u>42 535 022</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 48 660 000	52 103 078
	<u>48 660 000</u>	<u>52 103 078</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 320 000	200 000
Leverantörsskulder	966 969	458 797
Skatteskulder	17 819	16 708
Övriga skulder	Not 15 122 544	422 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 189 452	1 245 272
	<u>2 616 784</u>	<u>2 343 321</u>
Summa skulder	51 276 784	54 446 399
Summa eget kapital och skulder	<u>95 741 500</u>	<u>96 981 421</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LS" and "EL".

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 420 306	-2 859 711
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 440 745	1 225 105
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 020 439	-1 634 606
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 120	-139 138
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	153 463	-3 486 499
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 159 782	-5 260 242
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 128 833	-18 308 177
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 128 833	-18 308 177
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 323 078	20 300 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 350 000	3 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	26 922	23 650 000
Årets kassaflöde	-942 129	81 581
Likvida medel vid årets början	3 482 785	3 401 204
Likvida medel vid årets slut	2 540 656	3 482 785

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,29 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

SR JR
LS EU
TU

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 737 593	5 179 413
Hyrer	1 191 474	1 182 282
Bredband	275 199	272 794
Övriga intäkter	317 506	165 626
Bruttoomsättning	7 521 772	6 800 114
Avgifts- och hyresbortfall	0	-82 566
Hyresförluster	-122 766	0
	7 399 006	6 717 548
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	374 272	393 470
Reparationer	943 963	1 304 868
El	163 260	188 374
Uppvärmning	1 382 135	1 343 901
Vatten	240 859	249 542
Sophämtning	192 985	157 628
Fastighetsförsäkring	203 962	190 854
Kabel-TV och bredband	383 573	393 138
Fastighetskatt och fastighetsavgift	223 684	220 647
Förvaltningsarvoden	362 877	398 784
Övriga driftkostnader	42 904	34 968
	4 514 474	4 876 174
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	19 688
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 881	42 157
Administrationskostnader	101 955	515 680
Extern revision	61 875	25 000
Konsultkostnader	8 125	10 825
Medlemsavgifter	8 500	5 667
	205 336	619 016
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	200 000	200 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	64 411	87 191
Övriga personalkostnader	3 750	0
	273 161	292 191
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	819	1 187
Övriga ränteintäkter	585	1 402
	1 404	2 589
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	471 657	517 264
Övriga räntekostnader	4 941	9 922
	476 598	527 186

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	46 176 458	46 176 458
Anskaffningsvärde mark	8 648 000	8 648 000
Årets investeringar / Omklassificeringar	56 060 923	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 885 380	54 824 458
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-19 209 696	-17 984 591
Årets avskrivningar	-2 440 745	-1 225 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 650 441	-19 209 696
Utgående bokfört värde	89 234 939	35 614 762
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 300 000	2 300 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 083 000	1 083 000
Summa taxeringsvärde	141 383 000	141 383 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	57 435 923	39 127 746
Årets investeringar	2 128 833	18 308 177
Omklassificering till byggnad	-56 060 923	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 503 833	57 435 923
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 520	7 637
Övriga fordringar	0	381
	7 520	8 018
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	358 808	309 420
	358 808	309 420
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SEB	6 160	6 160
Nordea	425 312	2 425 056
	431 472	2 431 216

PR
LSE
OR
[Signature]

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag
Nordea Hypotek	39788730418	0,90%	2019-06-19
Nordea Hypotek	39788755119	1,25%	2020-11-18
Nordea Hypotek	39788773060	1,65%	2022-04-13
Nordea Hypotek	39788812171	0,30%	2019-12-03
Nordea Hypotek	39788812724	1,25%	2021-11-17
Nordea Hypotek	39788835643	0,85%	2020-05-15
Nordea Hypotek	39788842526	0,40%	2019-07-11
		48 980 000	320 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		48 660 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		47 380 000
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	52 400 000	52 400 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	320 000	200 000
Not 15	Övriga skulder		
	Depositioner	122 544	122 544
	Övriga kortfristiga skulder	0	300 000
		122 544	422 544
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	66 334	105 638
	Förutbetalda hyror och avgifter	553 167	587 647
	Övriga upplupna kostnader	569 951	551 987
		1 189 452	1 245 272
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Stockholm den 8 april 2019



.....
Johnny Nadérus



.....
Charlotta Järnmark



.....
Erik Laquist



.....
Lisa Sandegård



.....
Jonas Rune



.....
Svedje Runebjörk

Vår revisionsberättelse har 2019 -~~04~~ -~~08~~ lämnats beträffande denna årsredovisning

Crowe Osborne AB



Lotta Sima
Föreningsrevisor



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift - Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter - Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll - Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

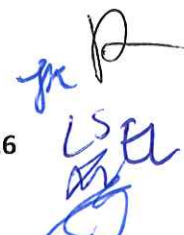
Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm - Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet - Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll - Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader - Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vidfamne, org.nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen,

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 drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen 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 kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen 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 den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2018.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

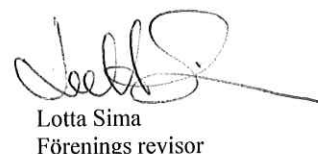
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 8 april 2018

Crowe Osborne AB


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor


Lotta Sima
Förenings revisor