



Org Nr: 716419-3695

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Org.nr: 716419-3695

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

JK JF  
URB AD JK  
MST



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Styrelsen för Brf Vidfamne, org nr 716419-3695, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Brf Vidfamne registrerades av Länsstyrelsen 1985-05-20. Föreningens organisationsnummer är 716419-3695. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 8 november 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2018.

#### Föreningens fastigheter

Fastigheterna förvärvades genom köp 1987-08-28 och ligger i Hägerstens församling, Stockholms kommun. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna. Tomterna är friköpta. Föreningens fastigheter är byggda 1949 med värdeår 1949. Föreningen äger tre fastigheter:

Flyttfågeln 1	Tomtareal 2 978 kvm, innehållande 44 st lägenheter
Stormfågeln 1	Tomtareal 2 950 kvm, innehållande 41 st lägenheter
Stormfågeln 4	Tomtareal 3 427 kvm, innehållande 66 st lägenheter

Sammanlagt har föreningen 151 lägenheter, varav två är hyresrätter. Antalet hushåll i föreningen uppgår för närvarande till 142, då ett antal av föreningens lägenheter är fysiskt sammanslagna. Den totala bostadsytan uppgår till 8 699 kvm. Föreningens fastigheter omfattar nedan objekt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	149	8 577
Hyresrätter	2	122
Lokaler	7	715
Parkerings- och garageplatser	39	0

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	61
3 rum och kök	53
4 rum och kök	12
5 rum och kök	3
Totalt:	142

I lägenhetsfördelningen i ovan tabell har hänsyn tagits till att ett antal av föreningens lägenheter är fysiskt sammanslagna.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare (vilken ej ersätter hemförsäkringen men täcker bostadsrättstillägget).

#### Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns två hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas att successivt kunna säljas och inbringa likvida medel till föreningen.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Under räkenskapsåret har arbetet med dränering och byte av liggande stammar från föregående år fortsatt och genomförts av de delar av huskropp på Ivar Vidfamnes gata 6-8 som återstod.

Energideklaration har genomförts under 2019.

#### Pågående eller framtida underhåll

Det kvarstår bättringsåtgärder på fasadarbete och fönster identifierade i samband med slutbesiktning 2017 samt tvåårsbesiktningen av fönstren 2019.

#### Övrigt planerat underhåll:

Renovering av ytskikt i tvättstugor under 2020

OVK för lokal 600 samt lägenhet 409/410 under 2020

OVK samt kanalrensning under 2021

Stampolning under 2022

Trapphusmålning under 2023

Byte av utrustning i tvättstugor under 2024

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
1988	renovering av fasader och balkonger <sup>1</sup>
1991-1992	byte av badrumsstammar
1996-1998	byte av köksstammar, målning av trapphus, målning och upprustning av tvättstugor, dränering av mark bakom port 2 och 8-14
2001	byte till fjärrvärme (tidigare olja)
2002-2003	utvändig målning av fönster
2003	målning av tak
2004	nytt återvinningsrum, nytt grönrums 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 fasadspickor.
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 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.
2011	Underhållspolning 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, underhållspolning av stammar. Renovering och återställande av föreningslokalen. Renovering av takfötter, fönster, balkonger och fasader har slutförts.

<sup>1</sup> 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 kanten på balkongplattorna samt byte av balkongräcken. Ingen av åtgärderna förlängde den tekniska livslängden på de åtgärdade komponenterna.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

---

### Övriga väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har en hyresrätt sålts, vilket har inbringat likvida medel till föreningen.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23. Vid stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar, ingen representerades via fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-23 bestått av:

#### Styrelsemedlem

#### Roll

Jonas Rune	Ledamot, ordförande
Margareta Blomquist	Ledamot, koordinatör
Julia Farnemyhr	Ledamot, kassör (del av år), kommunikation
Madelene Holst	Ledamot, sekreterare
Johnny Nadérus	Ledamot, fastighetsansvarig
Svedje Runebjörk	Ledamot, kassör (del av år), återvinning
Niklas Eriksson	Suppleant, gröngrupp
Annica Renqvist	Suppleant, gym och relax

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jonas Rune, Julia Farnemyhr, Madelene Holst, Johnny Nadérus och Svedje Runebjörk. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Thomas Gustavsson	Extern revisor, Crowe Osborne AB
Lotta Sima	Föreningsvald internrevisor, ordinarie
Jan-Inge Andersson	Föreningsvald revisorssuppleant

### Valberedning

Valberedningen består av Isak Svensson, Gustav Asplund, Monica Svalfors.

### Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning kommer att genomföras 2020-04-14.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 200 (197) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 14 (16) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	671	664	625	576	530
Totala Intäkter kr/kvm	784	786	731	690	530
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	171	205	44	90	0
Belåning, kr/kvm	5 171	5 205	5 692	3 483	107
Räntekänslighet	8%	9%	10%	7%	0%
Drift och underhåll kr/kvm	503	480	530	461	475
Energikostnader kr/kvm	199	190	194	197	0

### 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.

#### 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.

S/IS

X JK JF  
UBB JK JR  
MWT



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 384	7 399	6 718	6 341	5 858
Resultat efter finansiella poster	-744	-1 420	-2 860	-1 374	195
Soliditet	49%	46%	44%	53%	94%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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	7 383 763
Rörelsekostnader	- 7 581 019
Finansiella poster	- 546 934
<b>Årets resultat</b>	<b>-744 190</b>
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 2 355 239
<b>Årets sparande</b>	<b>1 611 049</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>171</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 255 117	26 425 460	22 382	-7 817 937	-1 420 306
Reservering till fond 2019			400 000	-400 000	
Balanserad i ny räkning				-1 420 306	1 420 306
Upplåtelse lägenheter	210 915	4 139 085			
Årets resultat					-744 190
Belopp vid årets slut	27 466 032	30 564 545	422 382	-9 638 243	-744 190

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 238 243
Årets resultat	-744 190
Reservering till underhållsfond	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-10 382 433</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-10 382 433</b>
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 716419-3695

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 383 763	7 399 006
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 728 651	-4 514 474
Övriga externa kostnader	Not 3	-250 254	-205 336
Planerat underhåll		0	-910 402
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-246 875	-273 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 355 239	-2 440 745
Summa rörelsekostnader		<u>-7 581 019</u>	<u>-8 344 118</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-197 256</b>	<b>-945 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 947	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-549 881	-476 598
Summa finansiella poster		<u>-546 934</u>	<u>-475 194</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-744 190</b>	<b>-1 420 306</b>

2/15

W JR  
WJR JR JF  
WJR

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

92 587 250

89 234 939

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

3 503 833

92 587 25092 738 772*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 9

5 000

5 000

5 0005 000

Summa anläggningstillgångar

92 592 25092 743 772**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

154 044

90 744

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 889 655

2 109 184

Övriga fordringar

Not 10

27 520

7 520

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

377 414

358 808

5 448 6332 566 256

Kassa och bank

Not 12

437 302

431 472

Summa omsättningstillgångar

5 885 9352 997 728**Summa tillgångar****98 478 185****95 741 500**





Org Nr: 716419-3695

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	27 466 032	27 255 117
Upplåtelseavgifter	30 564 545	26 425 460
Yttre underhållsfond	422 382	22 382
	<u>58 452 959</u>	<u>53 702 959</u>

*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-9 638 243	-7 817 937
Årets resultat	-744 190	-1 420 306
	<u>-10 382 433</u>	<u>-9 238 243</u>

Summa eget kapital 48 070 526 44 464 716

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	46 310 000	48 660 000
		<u>46 310 000</u>	<u>48 660 000</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 350 000	320 000
Leverantörsskulder		423 345	966 969
Skatteskulder		43 451	17 819
Övriga skulder	Not 15	30 900	122 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 249 963	1 189 452
		<u>4 097 659</u>	<u>2 616 784</u>

Summa skulder 50 407 659 51 276 784

**Summa eget kapital och skulder****98 478 185 95 741 500**

2/15

N JKJF  
MSB W JK  
M#

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-744 190	-1 420 306
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 355 239	2 440 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 611 049	1 020 439
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 906	-14 120
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 480 875	153 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 990 017	1 159 782
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 203 716	-2 128 833
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 203 716	-2 128 833
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 350 000	-3 323 078
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 350 000	3 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	26 922
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 786 301</b>	<b>-942 129</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 540 656</b>	<b>3 482 785</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 326 957</b>	<b>2 540 656</b>

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

10/15

JK  
OF  
JE  
MAH



Org Nr: 716419-3695

## Bostadsrättsföreningen Vidfamne

### 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 2,30 % 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

11/15

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "JK", "JF", "WAT", and "11/15".

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 749 989	5 737 593
Hyror	1 044 467	1 191 474
Bredband	275 220	275 199
Övriga intäkter	314 087	317 506
Bruttoomsättning	<u>7 383 763</u>	<u>7 521 772</u>
Hyresförluster	0	-122 766
	<b>7 383 763</b>	<b>7 399 006</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	361 433	374 272
Reparationer	1 046 767	943 963
El	207 203	163 260
Uppvärmning	1 386 450	1 382 135
Vatten	282 683	240 859
Sophämtning	155 765	192 985
Fastighetsförsäkring	239 060	203 962
Kabel-TV och bredband	352 541	383 573
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	255 740	223 684
Förvaltningsarvoden	399 648	362 877
Övriga driftkostnader	41 361	42 904
	<u>4 728 651</u>	<u>4 514 474</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	2 425	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 851	24 881
Administrationskostnader	112 597	101 955
Extern revision	60 000	61 875
Konsultkostnader	55 156	8 125
Medlemsavgifter	9 226	8 500
	<u>250 254</u>	<u>205 336</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	180 000	200 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	58 500	64 411
Övriga personalkostnader	3 375	3 750
	<u>246 875</u>	<u>273 161</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	977	819
Övriga ränteintäkter	1 970	585
	<u>2 947</u>	<u>1 404</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	528 405	471 657
Övriga räntekostnader	21 476	4 941
	<u>549 881</u>	<u>476 598</u>

12/15

JK JF  
URB  
10/11

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	102 237 380	46 176 458
Anskaffningsvärde mark	8 648 000	8 648 000
Årets investeringar / Omklassificeringar	5 707 549	56 060 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 592 929</b>	<b>110 885 380</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-21 650 441	-19 209 696
Årets avskrivningar	-2 355 239	-2 440 745
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 005 679</b>	<b>-21 650 441</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>92 587 250</b>	<b>89 234 939</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 206 000	2 300 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 713 000	1 083 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>191 919 000</b>	<b>141 383 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 503 833	57 435 923
Årets investeringar	2 203 716	2 128 834
Omklassificering till byggnad	-5 707 549	-56 060 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>3 503 833</b>
<b>Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	27 520	7 520
Övriga fordringar	0	0
	<b>27 520</b>	<b>7 520</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	377 414	358 808
	<b>377 414</b>	<b>358 808</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SEB	11 810	6 160
Nordea	425 492	425 312
	<b>437 302</b>	<b>431 472</b>

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788755119	1,25%	2020-11-18	7 560 000	160 000
Nordea Hypotek	39788773060	1,65%	2022-04-13	7 600 000	160 000
Nordea Hypotek	39788812724	1,25%	2021-11-17	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788835643	0,85%	2020-05-15	7 000 000	0
Nordea Hypotek	39788914721	0,95%	2020-07-15	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788919499	0,74%	2024-08-22	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788943195	0,82%	2020-12-03	2 500 000	30 000
				<b>48 660 000</b>	<b>350 000</b>

Utöver ovan amortering kommer en extra amortering om 2 000 000 kr att ske i januari 2020.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 310 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 910 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 52 400 000 52 400 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 2 350 000 320 000

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner 30 900 122 544  
**30 900 122 544**

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader 75 166 66 334  
Förutbetalda hyror och avgifter 525 218 553 167  
Övriga upplupna kostnader 649 579 569 951  
**1 249 963 1 189 452**

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



Org Nr: 716419-3695

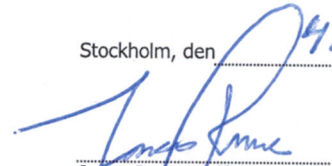

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

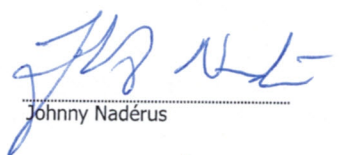

**Noter**


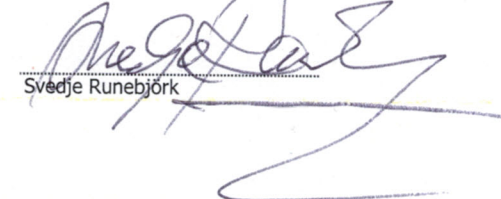
**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den

*4 april 2020*

  
Jonas Rune, ordf.  
  
Julia Farnemyhr

  
Johnny Naderus  
  
Madelene Holst

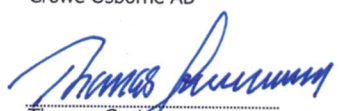
  
Margareta Blomquist  
  
Svedje Runebjörk

Vår revisionsberättelse har lämnats den


*16 april 2020*

~~2020~~

Crowe Osborne AB

  
Thomas Gustavsson  
Auktoriserad revisor

Förtroendevald

  
Lotta Sima  
Föreningsrevisor

## 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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**

##### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

##### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 våra uttalanden.

##### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

##### **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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2020

Crowe Osborne AB

  
Thomas Gustavsson  
Auktoriserad revisor

  
Lotta Sima  
Förenings revisor