

Årsredovisning

för

Brf Vidfamne

716419-3695

Räkenskapsåret

2016



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vidfamne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-01-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

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

Sammanlagt har föreningen 148 lägenheter. Fyra 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	Total bostadsrättsyta 8 405 kvm	
1	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 699 kvm	Lokalyta: 719 kvm

✗

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-12 bestått av:

Ordinarie	Tobias Edman	Ordf.
	Emelie Norén	Kassör
	Mathias Fredriksson	Sekr.
	Lisa Sandegård	
	Jesper Björklund	
	Lisa Holmgren	
Suppleanter	Kerstin Söderström	
	Gustav Asplund	
	Niklas Gezelius	

Revisorer

Ordinarie	Lotta Sima	Intern revisor
	Thomas Gustavsson	Crowe Horwath Osborne AB

Suppleant	Jan-Inge Andersson
-----------	--------------------

Valberedning

Malin Lord
Sofia Önneby

Monica Svalfors

Större renoveringar genom åren

Fastigheterna bebyggdes under senare delen av 1940-talet.

Under 1990-talet har följande större renoveringar gjorts:

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

Under 2000-talet har följande större åtgärder gjorts:

- 2001 - byte till fjärrvärme (tidigare olja)
- 2002-2003 - utvändig målning av fönster
- 2003 - målning av tak
- 2004 - nytt återvinningsrum, nytt 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
- 2007 - målning av portarna
- 2008 - målning av garageportar och lekställningen framför port 7
- 2008 - ny utrustning i tvättstugorna, nytt övernattningsrum, bastu/relax/gym och nytt styrelserum, reparation av fasadspäckor
- 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.

- * - 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.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 15 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 9 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 207 medlemmar, avgående 18 och tillkommande 21, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 210 vid årets slut.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 19 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av ISS Facility Services AB. Fr.o.m. 2017-01-01 sköter HSB den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjs av HSB.

Städningen har utförts av M&N städ.

Brf Vidfamne är medlem i Bostadsrätterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Forsikring ASA. 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 4 st hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas successivt kunna säljas på marknaden och inbringa likvida medel till föreningen.

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d vs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av takfötter, fönster, balkonger och fasader samt underhålla av tak och portar har påbörjats.
- Dränering utanför port 17 och 25 och utanför föreningslokalen mellan port 25 och 27.
- Fuktskada i föreningslokalen. Renovering och återställande av lokalen har påbörjats.
- Två hyresrätter har återgått till föreningen, varav en har sålts.
- Ny hyresgäst i lokal 600.
- Skalskydd mot råttor har installerats för port 15 till 29.
- Avgifterna har höjts med fem procent i två omgångar under året.
- Föreningen har upphandlat en ny ekonomisk förvaltare, HSB, från och med 1 januari 2017
- Fuktskada i föreningens relaxrum.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % per 2016-01-01 och med 5% per 2016-07-01.

Sittande styrelse har för avsikt att fortsätta en kontinuerlig justering av avgifterna för att täcka kostnadsökningarna gällande drift och underhåll av fastigheterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2017=1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 701 131	15 821 946	278 838	-4 035 884	195 467
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			92 946	-92 946	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				195 467	-195 467
Upplåtelse av ny bostadsrätt	210 915	4 246 585			
Årets resultat					-1 374 266
Belopp vid årets utgång	26 912 046	20 068 531	371 784	-3 933 363	-1 374 266

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 341	5 858	5 533	5 026	4 737
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 374	195	-364	-1 025	-1 153
Soliditet (%)	53	94	92	90	90
Kassalikviditet (%)	66	223	216	212	177
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	93	93	93	93	0
Ianspråkstagande reparationsfond (tkr)	0	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	372	279	186	93	0
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	585	530	493	449	449
Lån kronor per kvm yta	3 398	107	213	319	319

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 933 363
årets förlust	-1 374 266
	-5 307 629
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	93 000
i ny räkning överföres	-5 400 629
	-5 307 629

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Föreningens intäkter	1	6 340 579	5 857 711
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 521 243	-542 442
Driftskostnader	3	-3 532 713	-3 235 596
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-1 334 027	-582 872
Avskrivningar	5	-1 225 105	-1 277 986
Resultat före finansiella poster		-1 272 509	218 815
Ränteintäkter		911	2 045
Räntekostnader		-102 668	-25 393
Resultat efter finansiella poster		-1 374 266	195 467
Resultat före skatt		-1 374 266	195 467
Årets resultat		-1 374 266	195 467

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	28 191 866	29 416 972
Mark		8 648 000	8 648 000
Pågående om- och tillbyggnader	7	39 127 746	112 500
		75 967 612	38 177 472
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar / SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		75 972 612	38 182 472
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		3 400 844	2 956 876
Hyses- och avgiftsfordringar		29 324	11 748
Övriga fordringar	8	7 724	24 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	266 766	238 506
		3 704 658	3 231 961
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		360	2 254
Summa omsättningstillgångar		3 705 018	3 234 215
SUMMA TILLGÅNGAR		79 677 630	41 416 687

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 912 046	26 701 131
Upplåtelseavgifter		20 068 531	15 821 946
Yttre reparationsfond		371 784	278 838
		47 352 361	42 801 915
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 933 363	-4 035 884
Årets resultat		-1 374 266	195 467
		-5 307 629	-3 840 417
Summa eget kapital		42 044 732	38 961 498
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	32 003 078	1 003 078
Mottagna depositioner		30 900	0
Summa långfristiga skulder		32 033 978	1 003 078
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 848 984	611 764
Skatteskulder		13 587	12 458
Övriga skulder		0	267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	736 349	827 622
Summa kortfristiga skulder		5 598 920	1 452 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 677 630	41 416 687

Intäktsredovisning

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

Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	285 115	363 300
Hysesintäkter lokaler	593 250	503 880
Hysesintäkter garage	86 784	64 980
Hysesintäkter p-platser	151 612	111 612
Hysesintäkter övriga objekt	30 096	30 373
Fastighetsskatt	6 416	0
Årsavgifter bostäder	4 775 874	4 422 636
Kabel-TV / Internet	270 105	269 280
Hysesbortfall ./.	-5 971	0
Ersättningar och intäkter	74 660	55 815
Fakturerade kostnader	72 638	35 834
	6 340 579	5 857 710

Not 2 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	557 695	542 442
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	963 548	0
	1 521 243	542 442

Planerat underhåll avser dränering, åtgärder skyddsrum, omdragning vattenrör och renovering hyresrätt.

Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	412 414	398 941
Obligatorisk ventilationskontroll	168 750	0
Serviceavtal	70 998	18 662
Yttre skötsel/snöröjning	99 524	97 563
Fastighetsel	150 031	121 073
Uppvärmning	1 412 409	1 350 252
Vatten	251 427	225 177
Sophämtning	179 086	176 493
Fastighetsförsäkring	152 381	123 597
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	101 925
Kabel-TV och internet	391 025	397 544
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	213 886	211 796
Övriga driftkostnader	30 783	12 572
	3 532 714	3 235 595

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	90 273	65 191
Styrelsearvoden	360 000	179 974
Lagstadgade sociala avgifter	113 312	58 118
Revisionsarvode	92 375	25 000
Förvaltningsarvode	135 617	132 699
Övriga externa tjänster	542 449	121 890
	1 334 026	582 872

Revisionsarvode för 2016 är högre än för 2015 och beror på att den reserverade kostnaden var för lågt beräknat gentemot fakturan som kom 2016 som avsåg räkenskapsåret 2015. Genomsnittliga kostnaden för de båda åren är ca 59 000 kr.

Styrelsearvoden för 2016 är högre än för 2015. Det beror på periodiseringseffekt. Beviljad styrelsearvode är 270 000 kr för de båda åren.

Övriga externa tjänster så ingår kostnad för pantbrev avseende nyupptagna lån under 2016 och juridiska tjänster.

Not 5 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	1 225 105	1 277 986
	1 225 105	1 277 986

Not 6 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	46 176 458	46 176 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 176 458	46 176 458
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 759 486	-15 481 500
Årets avskrivningar enligt plan	-1 225 105	-1 277 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 984 591	-16 759 486
Utgående redovisat värde	28 191 867	29 416 972
Taxeringsvärden byggnader	75 300 000	71 591 000
Taxeringsvärden mark	66 083 000	60 938 000
	141 383 000	132 529 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	39 127 746	112 500
	39 127 746	112 500

Avser kostnader för yttre renovering såsom projektledare, tak, fasad och fönster.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	7 724	7 643
Andra kortfristiga fordringar	0	17 188
	7 724	24 831

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	72 513	66 400
Förutbetald kabel-tv	23 061	22 622
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	171 192	149 484
	266 766	238 506

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 017 000	5 197 000
	32 017 000	5 197 000

Not 11 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - löst 2016-06-27	0	1 003 078
Nordea AB - fn. 1,601% - rörlig ränta	1 003 078	
Nordea AB - 0,149% - 2017-05-26	7 000 000	0
Nordea AB - 0,65% - 2018-06-20	8 000 000	0
Nordea AB - 0,90% - 2019-06-19	8 000 000	0
Nordea AB - 1,40% - 2021-10-13	8 000 000	0
Avgår kortfristig del ./.	0	0
	32 003 078	1 003 078

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 003 078 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	270 000	180 000
Upplupna sociala avgifter	86 605	58 127
Upplupna räntekostnader externt	51 229	1 555
Förskottsbetalda hyror/avgifter	11 243	342 365
Upplupna avtalskostnader	20 185	0
Upplupna uppvärmningskostnader	206 543	185 704
Upplupna elavgifter	11 278	6 563
Upplupna renhållningsavgifter	0	2 653
Upplupna reparationer o underhåll	15 266	6 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 750
Beräknat arvode för revision	64 000	35 000
	736 349	827 623

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Dränering utanför port 1 till 9 är påbörjad.
- En av föreningens hyreslägenheter har sålts som bostadsrätt

Hägersten 2017-03-08


Tobias Edman


Emelie Norén
Kerstin Söderström


Mathias Fredriksson

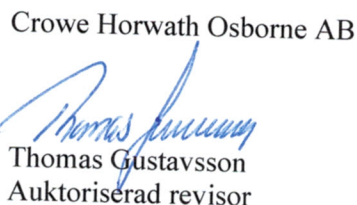

Lisa Sandegård


Jesper Björklund


Lisa Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 11 april 2017*


Lotta Sima
Föreningsrevisor

Crowe Horwath Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vidfamne
Org.nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vidfamne för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Vidfamne för räkenskapsåret 2016 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

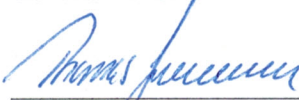
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 april 2017

Crowe Horwath Osborne AB


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF VIDFAMNE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2016

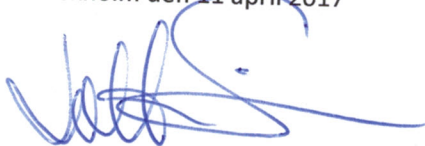
Jag, Lotta Sima, som av Brf Vidfamnes årsmöte utsetts till föreningsrevisor, ber att efter fullgjort uppdrag få lämna följande berättelse.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för att i rimlig grad försäkra sig om att redovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Jag har granskat styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Granskade utgifter överensstämmer med av styrelsen fattade och protokollförda beslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rättvisande bild över föreningens ekonomiska ställning och resultat. Vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 11 april 2017



Lotta Sima

Föreningsrevisor