

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Org.nr: 716419-3695

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 inkomstskattelagen (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, Stockholm 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 |

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 149 | 8 577 |
| Hysesrätter | 2 | 122 |
| Lokaler | 4 | 658 |
| Förråd | 4 | 57 |
| Parkeringar 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 |

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

OVK har utförts i alla fastigheter.

Dränering vid port 2.

Kylskåpet i övernattningsrummet har bytts ut.

2 tvättmaskiner har bytts ut i port 15.

Installation av brandsäkerhetsutrustning i gemensamma utrymmen, och en första årlig inspektion av brandsäkerheten.

Besiktningssamtal på de stora balkongerna i port 11 och 25 efter renovering har åtgärdats.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--|
| 2022 | Tvättstuga | Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan i port 7 |
| 2022 | Tvättstuga | Ny torktumlare har beställts till tvättstugan i port 15 |
| 2022 | Avlopp | Stampspolning har genomförts i samtliga lägenheter och lokaler |
| 2022 | Portar | Oljning av samtliga entrédörrar ska ske under våren |
| 2022 | VVS | Vattenrör för inkommande kommunalt vatten ska bytas efter rostangrepp |
| 2022 | Låssystem | Nyckelcylindrar till gemensamma utrymmen skall bytas ut |
| 2022 | Lokal | Åtgärdande av fuktskada i lokal 200 |
| 2022 | Lokal | Föreningen har numera fyra kommersiella lokaler för uthyrning till företag. Samtliga är uthyrda, senast den där den förra hyresgästen gick i konkurs under 2021. |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|--|--------|
| Tidpunkt | Åtgärd | |
| 1988 | renovering av fasader och balkonger ¹ | |
| 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 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 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. | |
| 2018 | Dränering och byte av liggande stammar på jämna nummer med undantag av huskroppen vid 6-8, dräneringen av Ivar Vidfamnes gata 29, ombyggnad av fönster (utrymningsvägar) i övernattningsrum, relax och gym. | |
| 2019 | dränering och byte av liggande stammar av de delar av huskropp vid port 6-8 som återstod från föregående år, energideklaration. | |
| 2020 | Samtliga tvättstugor, miljörum samt källargångar har målats om. Ny puts på väggarna där det behövts. | |
| 2020 | DUC (Data Under Centralen) har bytts ut samt ett stort antal ventiler som ett mer detaljerat flöde av värme i fastigheterna. | |

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.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Övriga väsentliga händelser

Under hösten 2021 beslutade styrelsen att installera 14 laddpunkter för el- och hybridbilar. Styrelsen fattade beslutet trots att stämman 2020 beslutat att resultatet av styrelsens utredning skulle redovisas för stämman för beslut. Styrelsen var rädd att Naturvårdsverkets bidrag för installation av laddinfrastruktur skulle ta slut, ansökan är endast öppen så länge det finns medel kvar. När styrelsen förstod detta kontaktade de Bostadsrätternas juridiska rådgivning. De bedömde att installationen var en investering och därmed låg inom styrelsens mandat att besluta om. Styrelsen inser att beslutet borde ha förankrats bättre med föreningens medlemmar.

Kostnaden för installationen var 231 750 kr inklusive moms. Bidraget från Naturvårdsverket täckte halva kostnaden, alltså 115 875 kr.

Den dränering som gjordes utanför port 2 under hösten påskyndades av att en fuktskada hittades i lokal 200, som ligger på bottenvåningen i porten.

Fog och Fönster har under 2021 åtgärdat besiktningsanmärkingar på fönsterrenoveringen som genomfördes 2017. Arbetet är ännu inte klart. Arbetet har tagit längre tid än styrelsen velat, delvis på grund av att företaget varit svårt att nå.

Efter en långdragen rättsprocess gällande en missad bygganmälan vid balkongrenoveringarna dömdes föreningen till sanktionsavgifter på över 200 000 kr. Dessa har täckts av HSB som var föreningens byggkonsult och ansvarig för tillståndsansökningar.

Föreningen har kompletterat den finansiella förvaltningen genom HSB med verksamhetsanalys och låneförvaltning för att göra upp en långsiktig strategisk plan för föreningens ekonomi kopplat till underhållsbehov. I samband med det har också underhållsplanen uppdaterats för kommande 50 år. Låneförvaltningen syftar till att minska föreningens räntekostnader.

Föreningen har genomfört en mängd felavhjälpande underhåll, som till exempel borttagande av mögel i gymmet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-20. Vid stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie stämma 2021-04-20 bestått av:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------|-----------|
| Margareta Blomquist | Ledamot |
| Madelene Holst | Ledamot |
| Malin Appel | Ledamot |
| Johnny Nadérus | Ledamot |
| Helena Björk | Ledamot |
| Malin André | Suppleant |
| Gustav Asplund | Suppleant |
| Julia Farnemyhr | Suppleant |

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-04-20 bestått av:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------|-----------|
| Margareta Blomquist | Ledamot |
| Malin André | Ledamot |
| Malin Appel | Ledamot |
| Johnny Nadérus | Ledamot |
| Sebastian Lagermalm | Ledamot |
| Sofi Önneby | Suppleant |
| Karl Bjelkesjö | Suppleant |
| Klara Bendz | Suppleant |

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Teckning sker två ledamöter i förening.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Jonas Rune(sammankallande), Trolle Carlsson, Ken Larsson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-15.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 204 (204) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 188 | 140 | 171 | 205 | 44 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 878 | 4 915 | 4 959 | 5 205 | 5 692 |
| Räntekänslighet, % | 8% | 8% | 8% | 9% | 10% |
| Energikostnad, kr/kvm | 221 | 199 | 199 | 190 | 194 |
| Driftskostnad, kr/kvm* | 542 | 604 | 555 | 530 | 615 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 674 | 674 | 671 | 664 | 625 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 776 | 801 | 784 | 786 | 731 |

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------|--------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 7 303 | 7 536 | 7 384 | 7 399 | 6 718 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -618 | -1 773 | -744 | -1 420 | -2 860 |
| Soliditet % | 49% | 49% | 48% | 46% | 44% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vidfamne**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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

| | | |
|---|-----|------------------|
| Rörelseintäkter | | 7 302 744 |
| Rörelsekostnader | - | 7 479 211 |
| Finansiella poster | - | 441 630 |
| Extraordinära poster | +/- | 0 |
| Årets resultat | | -618 097 |
| Planerat underhåll | + | 145 666 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 2 229 616 |
| Årets sparande | | 1 757 185 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 188 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 27 466 032 | 30 564 545 | 62 273 | -10 022 324 | -1 772 722 |
| Reservering till fond 2021 | | | 319 000 | -319 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | -145 666 | 145 666 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -1 772 722 | 1 772 722 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -618 097 |
| Belopp vid årets slut | 27 466 032 | 30 564 545 | 235 607 | -11 968 380 | -618 097 |

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 968 380 |
| Årets resultat | -618 097 |
| | -12 586 477 |

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 795 046 |
| Årets resultat | -618 097 |
| Reservering till underhållsfond | -319 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 145 666 |
| Summa till stämmans förfogande | -12 586 477 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -12 586 477 |
|-------------------------|--------------------|

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

Bostadsrättsföreningen Vidfamne

| Resultaträkning | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 302 744 | 7 536 456 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -4 601 604 | -5 264 485 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -260 780 | -178 447 |
| Planerat underhåll | | -145 666 | -710 109 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -241 545 | -243 127 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 229 616 | -2 381 768 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-7 479 211</u> | <u>-8 777 935</u> |
| Rörelseresultat | | -176 466 | -1 241 479 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 2 201 | 2 146 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -443 831 | -533 389 |
| Summa finansiella poster | | <u>-441 630</u> | <u>-531 243</u> |
| Årets resultat | | -618 097 | -1 772 722 |

Bostadsrättsföreningen Vidfamne

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 88 958 172 | 90 205 482 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 85 000 | 0 |
| | | <u>89 043 172</u> | <u>90 205 482</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 9 | 5 000 | 5 000 |
| | | <u>5 000</u> | <u>5 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>89 048 172</u> | <u>90 210 482</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 1 307 | 178 082 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 3 436 705 | 3 475 436 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 80 320 | 27 520 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 367 408 | 328 257 |
| | | <u>3 885 740</u> | <u>4 009 295</u> |
| Kassa och bank | Not 12 | 448 128 | 426 912 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 333 868</u> | <u>4 436 207</u> |
| Summa tillgångar | | <u>93 382 040</u> | <u>94 646 690</u> |

Bostadsrättsföreningen Vidfamne

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 27 466 032 | 27 466 032 |
| Upplåtelseavgifter | 30 564 545 | 30 564 545 |
| Yttre underhållsfond | 235 607 | 62 273 |
| | <u>58 266 184</u> | <u>58 092 850</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -11 968 380 | -10 022 324 |
| Årets resultat | -618 097 | -1 772 722 |
| | <u>-12 586 477</u> | <u>-11 795 046</u> |
| Summa eget kapital | <u>45 679 707</u> | <u>46 297 804</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>31 080 000</u> | <u>22 800 000</u> |
| | 31 080 000 | 22 800 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 14 840 000 | 23 470 000 |
| Leverantörsskulder | 430 484 | 277 411 |
| Skatteskulder | 40 313 | 73 829 |
| Övriga skulder | Not 15 72 100 | 172 100 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 <u>1 239 436</u> | <u>1 555 546</u> |
| | 16 622 333 | 25 548 886 |
| Summa skulder | 47 702 333 | 48 348 886 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>93 382 040</u> | <u>94 646 690</u> |

Bostadsrättsföreningen Vidfamne

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kassaflödesanalys | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -618 097 | -1 772 722 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 229 616 | 2 381 768 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 611 520</u> | <u>609 046</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 84 824 | 25 119 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -296 553 | 331 227 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 399 791</u> | <u>965 391</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -967 306 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -100 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 067 306</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -350 000 | -2 390 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-350 000</u> | <u>-2 390 000</u> |
| Årets kassaflöde | -17 515 | -1 424 609 |
| Likvida medel vid årets början | 3 902 348 | 5 326 957 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 884 833 | 3 902 348 |

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

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.

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 2,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2021 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

| Noter | | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 5 783 985 | 5 783 880 |
| | Hyror | 1 308 637 | 1 110 868 |
| | Bredband | 282 315 | 275 220 |
| | Övriga intäkter | 58 271 | 371 618 |
| | Bruttoomsättning | <u>7 433 208</u> | <u>7 541 586</u> |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -7 003 | 0 |
| | Hyresförluster | -123 461 | -5 130 |
| | | 7 302 744 | 7 536 456 |
| Not 2 | Drift och underhåll | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 364 462 | 386 605 |
| | Reparationer | 528 366 | 1 458 588 |
| | El | 226 997 | 152 557 |
| | Uppvärmning | 1 508 694 | 1 350 280 |
| | Vatten | 345 852 | 373 630 |
| | Sophämtning | 219 625 | 193 467 |
| | Fastighetsförsäkring | 295 495 | 268 342 |
| | Kabel-TV och bredband | 349 653 | 351 159 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 269 499 | 264 969 |
| | Förvaltningsarvoden | 438 535 | 404 397 |
| | Övriga driftkostnader | 54 427 | 60 490 |
| | | <u>4 601 604</u> | <u>5 264 485</u> |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 22 621 | 22 277 |
| | Administrationskostnader | 8 891 | 75 991 |
| | Extern revision | 55 250 | 70 000 |
| | Konsultkostnader | 162 389 | 0 |
| | Medlemsavgifter | 11 629 | 10 179 |
| | | <u>260 780</u> | <u>178 447</u> |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Arvode styrelse | 180 000 | 180 000 |
| | Revisionsarvode | 5 000 | 5 000 |
| | Sociala avgifter | 56 545 | 58 127 |
| | | <u>241 545</u> | <u>243 127</u> |
| Not 5 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 683 | 1 502 |
| | Övriga ränteintäkter | 518 | 644 |
| | | <u>2 201</u> | <u>2 146</u> |
| Not 6 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 442 081 | 531 349 |
| | Övriga räntekostnader | 1 750 | 2 040 |
| | | <u>443 831</u> | <u>533 389</u> |

Bostadsrättsföreningen Vidfamne

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|--------------------|
| Not 7 | Byggnader och mark | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 107 944 929 | 107 944 929 |
| Anskaffningsvärde mark | 8 648 000 | 8 648 000 |
| Årets investeringar | 967 306 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 117 560 235 | 116 592 929 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -26 387 447 | -24 005 679 |
| Årets avskrivningar | -2 214 616 | -2 381 768 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -28 602 063 | -26 387 447 |
| Utgående bokfört värde | 88 958 172 | 90 205 482 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 90 000 000 | 90 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 206 000 | 3 206 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 97 000 000 | 97 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 713 000 | 1 713 000 |
| Summa taxeringsvärde | 191 919 000 | 191 919 000 |
| Not 8 | Inventarier och maskiner | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 817 477 | 817 477 |
| Årets investeringar | 100 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 917 477 | 817 477 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -817 477 | -817 477 |
| Årets avskrivningar | -15 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -832 477 | -817 477 |
| Bokfört värde | 85 000 | 0 |
| Not 9 | Övriga finansiella anläggningstillgångar | |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 000 | 5 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 000 | 5 000 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | |
| Skattekonto | 9 920 | 27 520 |
| Övriga fordringar | 70 400 | 0 |
| | 80 320 | 27 520 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | |
| Förutbetalda kostnader | 367 408 | 328 257 |
| | 367 408 | 328 257 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

2021 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

| Noter | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Not 12 | Kassa och bank | | |
| | SEB | 21 667 | 1 420 |
| | Nordea | 426 461 | 425 492 |
| | | 448 128 | 426 912 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-------------|-------|------------------|------------|----------------------|
| Nordea | 39758203258 | 0,52% | 2022-05-17 | 7 000 000 | 0 |
| Nordea | 39758215280 | 0,55% | 2023-07-19 | 6 000 000 | 0 |
| Nordea | 39758244426 | 1,21% | 2026-11-18 | 10 440 000 | 400 000 |
| Nordea | 39788773060 | 1,65% | 2022-04-13 | 7 280 000 | 160 000 |
| Nordea | 39788919499 | 0,75% | 2024-08-22 | 8 000 000 | 0 |
| Nordea | 39798246284 | 0,85% | 2025-11-19 | 7 200 000 | 160 000 |
| | | | | 45 920 000 | 720 000 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 320 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 080 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 14 840 000 | 23 470 000 |
| | 14 840 000 | 23 470 000 |

Not 15 Övriga skulder

| | | |
|--------------|---------------|----------------|
| Depositioner | 72 100 | 172 100 |
| | 72 100 | 172 100 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 58 389 | 51 079 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 559 414 | 597 370 |
| Övriga upplupna kostnader | 621 632 | 907 096 |
| | 1 239 436 | 1 555 546 |

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

Bostadsrättsföreningen Vidfamne**Noter** **2021-12-31** **2020-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Johnny Nadérus.....
Malin Andrén.....
Malin Appel.....
Margareta Blomquist.....
Sebastian Lagermalm

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Revisionsberättelsen är elektroniskt signerad av

Crowe Osborne AB

Förtroendevald

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisorLotta 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 2021.

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 2021 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2021.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Lotta Sima
Förenings revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Vidfamne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA BLOMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 14:35:05



MALIN ANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 15:24:51



SEBASTIAN LAGERMALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 14:42:29



JOHNNY NADÉRUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 14:01:57



MALIN APPEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 16:14:37



THOMAS GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 07:11:00



LISA CHARLOTTE SIMA

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 10:05:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Vidfamne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 07:12:08



LISA CHARLOTTE SIMA

Revisor

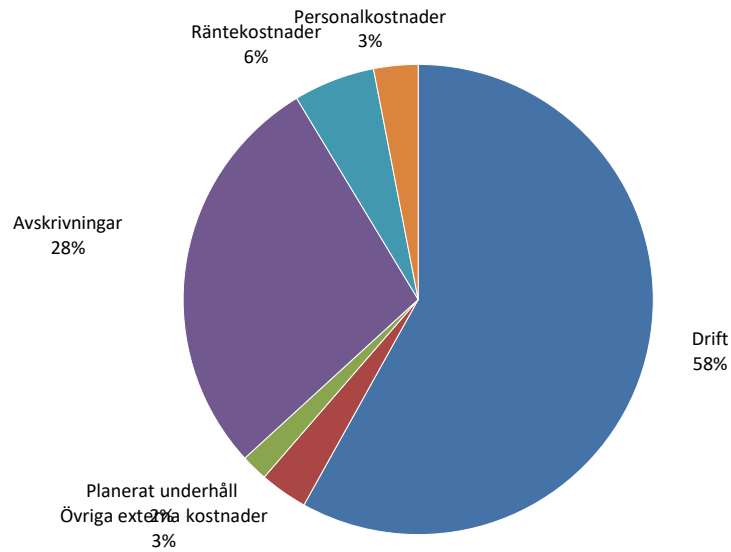
E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 10:03:05





Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

