

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vidfamne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

### 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 850520. Föreningens organisationsnummer är 716419-3695.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-30.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheterna förvärvades genom köp 870828. De ligger i Hägerstens församling. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna.

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

Lägenhetsfördelning:

15	st 1 rum och kök		
66	st 2 rum och kök		
60	st 3 rum och kök		
7	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 8 699 kvm	Lokalyta: 719 kvm

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-04-21 bestått av:

Ordinarie	Joakim Lax	Ordf.
	Johnny Nadérus	Kassör
	Therese Andersson	Sekr
	Lennart Mildton	
	Hans Hedberg	
	Katarina Ericsson	

Suppleanter	Margareta Blomqvist
	Johanna Söderlund
	Inger Bokliden

Fram till föreningsstämman var Nanna Palmell och Olof Bodén ordinarie ledamöter.

#### Revisorer

Ordinarie	Jan-Inge Andersson	Intern revisor
	Osborne Revision AB	Extern revisor

Suppleant	Lina Sylwan
-----------	-------------

KE 113  
JIA  
LM  
HHG  
JIA

### Valberedning

Isak Svensson  
Eva Thorén  
Nanna Palmell

### Fastighetens tekniska status

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 renoveringar 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
- 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

Under 2009 har följande större aktiviteter ägt rum:

- byggande av övernattningsrum, bastu/relax/gym och nytt styrelserum
- reparation av fasadsprickor

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 19 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar samt förlängning av 2 st andrahandsuthyrningar.

Föreningen hade vid årets slut 209 medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjs av Energibevakning AB.  
Städningen har utförts av Monmeday Städservice AB.  
Brf Vidfamne är medlem i SBC.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

JIP  
LM  
Jhon 113  
HHG  
KE  
JK

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföreling görs via balanserat resultat.  
Reservering har skett under året med 92 946 kronor.

### Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns 8 st hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas successivt kunna säljas på marknaden och inbringa omfattande likvida medel till föreningen.

### Fastighetskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1948-1949.

Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter och kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 5% år 1998. Inga höjningar planeras för år 2010.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Energideklaration har färdigställt.
- Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) har utförts.
- Radonmätning i lägenheter har utförts. Då vissa lägenheter låg över tillåtna gränsvärden kommer ommätningar att behöva ske.
- Planering av renovering av elstigarledning, som påbörjades föregående år, har fortsatt.
- Samtliga lägenheter har registrerats i Lägenhetsregistret enligt ny lagstiftning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Upphandling av ventilationsjustering har påbörjats
- Arbete för justering och renovering av shuntcentraler för uppvärmningen är påbörjat.
- Nytt städbolag är kontrakterat fr o m April.

### Föreningsaktiviteter

För närvarande finns följande aktiva grupper i föreningen:

Gröngruppen - organiserar föreningens gröndagar, en på hösten och en på våren. Utöver detta arbetar gruppen med att se över vår utemiljö och komma med förslag på passande åtgärder.

Informationsgruppen - ger ut medlemsbladet IVAR tre gånger om året samt håller föreningspärmen uppdaterad.

Lokalgruppen - arbetar med att ta fram förslag hur föreningens oanvända lokaler kan användas.

Energigruppen - arbetar med att ta fram förslag på hur föreningen kan ta miljöstrategiska beslut.

Handwritten notes in blue ink:

IB EF  
The HHG  
LM The

### Okulärbesiktning

Okulärbesiktning gjordes den 18 april 2009. Diverse sprickor i fasaden noterades varav de värsta lagats under året. Möjlig vattenskada i trapphuset i port 23; denna är ännu under utredning. Ny okulärbesiktning genomförs under 2010.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras den blivande bostadsrättshavaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424:--) vid varje pantsättning.

### Flerårsöversikt

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 560 710	4 556 168	4 686 365
Resultat före reservering	496 589	338 543	253 381
Reservering yttre rep fond	92 946	92 946	92 946
Ianspråkstagande yttre fond	0	0	274 107
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Saldo yttre reparationsfond	185 892	92 946	0
Lån per kvm yta	107	107	213
Kassalikviditet (%)	346,7	508,9	463,6
Årsavgifter kronor/kvm	417	417	417

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-12 324
årets resultat	496 589
	<b>484 265</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	484 265
------------------------	---------

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

IB LF  
JLH HHG  
LM JN

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
Föreningens intäkter	1	4 560 710	4 556 168
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-496 668	-902 755
Driftskostnader	3	-2 495 513	-2 300 551
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-429 064	-362 762
Avskrivningar	5	-627 406	-661 133
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>512 059</b>	<b>328 967</b>
Ränteintäkter	6	8 470	113 885
Räntekostnader	7	-21 636	-72 788
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>498 893</b>	<b>370 063</b>
Statlig skatt		-2 304	-31 520
<b>Årets resultat</b>		<b>496 589</b>	<b>338 543</b>

*Handwritten notes:*  
13 16  
JLH HHG  
J19 LH 8/10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	26 306 136	26 933 542
Mark		8 648 000	8 648 000
Pågående om- och tillbyggnader	9	2 418 281	235 149
		<b>37 372 418</b>	<b>35 816 692</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar / SBC		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 377 418</b>	<b>35 821 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 886 121	3 865 970
Hyses- och avgiftsfordringar		23 191	6 085
Övriga fordringar	10	24 522	39 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 377	59 300
		<b>2 995 211</b>	<b>3 970 415</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 550	3 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 998 761</b>	<b>3 973 965</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 376 178</b>	<b>39 795 657</b>

MB KE  
JLH HUG  
JHJ LN ↗

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		26 316 797	26 316 797
Upplåtelseavgifter	13	11 521 280	11 521 280
Yttre reparationsfond		185 892	92 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 023 969</b>	<b>37 931 023</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-12 324	-257 921
Årets resultat		496 589	338 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>484 265</b>	<b>80 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 508 234</b>	<b>38 011 645</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	1 003 078	1 003 078
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	5 044
Skatteskulder		17 431	42 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	847 435	733 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>864 866</b>	<b>780 934</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 376 178</b>	<b>39 795 657</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:</b>			
Pantbrev hos långgivare	Flyttfågeln 1	1 842 000	1 842 000
	Stormfågeln 1	2 340 000	2 340 000
Datapantbrev hos Lantmäteriverket	Flyttfågeln 1	3 015 000	3 015 000
	Stormfågeln 1	2 170 000	2 170 000
	Stormfågeln 4	5 650 000	5 650 000
Totalt uttagna pantbrev		15 017 000	15 017 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MB KE  
JLH HHG  
JJA LN ↗

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	83 år
Övriga ombyggnader	10 år
Stambyte	50 år
Fjärrvärme	20 år
Föreningslokalen	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

M3 KE  
JLac HKG  
JIA LN Jv



## Noter

	2009-12-31	2008-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter bostäder	445 387	431 783
Hysesintäkter lokaler	478 892	464 332
Hysesintäkter garage	62 700	63 360
Hysesintäkter p-platser	93 380	111 360
Hysesintäkt övr obj	12 230	24 600
Årsavgifter bostäder	3 425 220	3 425 220
Övriga ersättningar/intäkter	4 232	1 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	38 669	33 613
	<b>4 560 710</b>	<b>4 556 168</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	395 039	268 153
Reparationer och underhåll enl underh.pl	100 000	634 602
Serviceavtal	1 628	0
	<b>496 667</b>	<b>902 755</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/städning entreprenad	139 152	132 486
Energideklaration	75 000	0
Fastighetsel	123 867	121 772
Uppvärmning	1 293 745	1 208 139
Vatten	203 367	212 897
Sophämtning	147 349	140 116
Fastighetsförsäkringar	108 081	95 883
Självrisk/rep. försäkringsskador	16 800	16 978
Kabel-TV	161 164	152 204
Internet	3 252	0
Fastighetsskatt	223 736	213 080
Övriga driftskostnader	0	6 996
	<b>2 495 513</b>	<b>2 300 551</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	65 524	55 221
Styrelse och mötesarvode	129 994	129 999
Revisionsarvode	36 875	27 625
Sociala avgifter	40 145	31 258
Förvaltningsarvode	103 016	99 024
Övriga externa tjänster	53 511	19 635
	<b>429 065</b>	<b>362 762</b>

J1A  
I/B KF  
JLH HHG  
LM TH

## 5 Avskrivningar

Byggnad	282 034	282 034
Om/tillbyggnad	308 810	308 810
Anläggningar	36 562	36 562
Maskiner	0	33 727
	<b>627 406</b>	<b>661 133</b>

Byggnad skrivs av enligt 83-årig rakplan  
Övriga ombyggnader skrivs av med 10% per år  
Stambyte skrivs av med 2% per år  
Fjärrvärme skrivs av med 5% per år  
Föreningslokalen skrivs av med 10% per år

## 6 Ränteintäkter

Ränteintäkter	8 759	112 570
Överskatteränta ej skattepliktig	-289	1 315
	<b>8 470</b>	<b>113 885</b>

## 7 Räntekostnader

Räntekostnader	21 636	72 788
----------------	--------	--------

## 8 Byggnader

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 982 104	30 982 104
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	7 038 847	7 038 847
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 020 951</b>	<b>38 020 951</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-11 087 409	-10 460 003
Årets avskrivningar enligt plan	-627 406	-627 406
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 714 815</b>	<b>-11 087 409</b>

### Utgående bokfört värde

	<b>26 306 136</b>	<b>26 933 542</b>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	50 804 000	50 804 000
Taxeringsvärden mark	32 744 000	32 744 000
	<b>83 548 000</b>	<b>83 548 000</b>

I utgående bokfört värde ingår byggnad med kr 22 280 685 (22 562 719), stambyte kr 2 367 138 (2 427 834), fjärrvärmeinstallation kr 438 754 (475 316), ombyggnad lokal kr 26 145 (34 861), återvinningsrum och grönrums kr 485 965 (607 455) och föreningslokal kr 707 449 (825 357).

113 KE  
J.L. HHG  
JJA LM

### 9 Pågående om- och tillbyggnader

Avser kostnader för pågående ombyggnad av källarlokal till gym/relax och övernattningslägenhet.

### 10 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	24 522	36 851
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 210
	<b>24 522</b>	<b>39 061</b>

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	16 201	7 988
Upplupna inkomsträntor	0	633
Förutbetald kabel-tv	40 291	40 291
Övriga interimfordringar	4 885	10 388
	<b>61 377</b>	<b>59 300</b>

### 12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 316 797	11 521 280	92 946	-257 921	338 543
Årets reservering			92 946	-92 946	
Disposition av föregående års resultat				338 543	-338 543
Årets resultat					496 589
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 316 797</b>	<b>11 521 280</b>	<b>185 892</b>	<b>-12 324</b>	<b>496 589</b>

### 13 Upplåtelseavgifter

Hysesrätter har ombildats till bostadsrätter och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 11 667 130.

Avgår kronor 145 850 avseende erlagt mäklararvode/styling för upplåtna bostadsrätter.

### 14 Fastighetslån

#### Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank Hypotek AB - rörlig	1 003 078	1 003 078
------------------------------	-----------	-----------

113 KE  
The HHG  
JP LN AV

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	128 810	130 000
Upplupna sociala avgifter	43 614	43 988
Upplupna utgiftsräntor	1 962	5 975
Förutbetalda hyror och avgifter	266 273	280 095
Beräknat arvode för revision	39 375	36 875
Upplupna va-avgifter	24 373	27 432
Upplupen uppvärmning	170 498	146 051
Upplupna elavgifter	27 787	33 235
Upplupen renhållning	8 854	4 656
Upplupna reparationer/underhåll	109 824	7 983
Upplupna övriga kostnader	26 065	17 315
	<b>847 435</b>	<b>733 605</b>

Hägersten 2010-04-15

Katarina Ericsson

Lennart Mildton

Hans Hedberg

Johnny Nadérus

Joakim Lax

Therese Andersson

Inger Bokliden  
Inger Bokliden  
suppleant

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits *den 22 april 2010.*

Jan-Inge Andersson  
Förenings-revisor

Thomas Jansson  
Osborne Revision AB  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIDFAMNE**

Org. nr 716419-3695

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

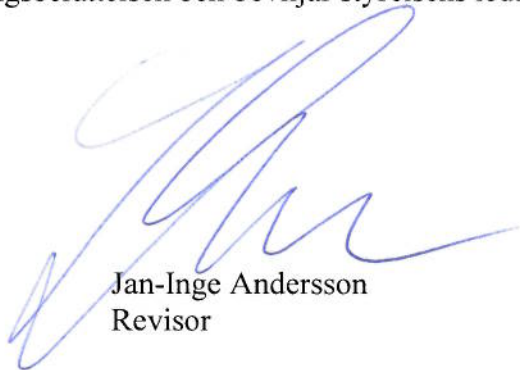
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den *22 april 2010.*



Thomas Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Osborne Revision AB



Jan-Inge Andersson  
Revisor