

Härmed kallas medlemmarna i Brf Vidfamne till ordinarie årsstämma.

TID: Tisdagen den 17 april 2012, kl 18.30

PLATS: Föreningslokalen mellan port 25 och 29

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av protokollskrivare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2012
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Motioner (enligt bilaga)
19. Budgetpresentation
20. Stämmans avslutande

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Efter stämman hålls en kort allmän frågestund.

Stockholm i april 2012

Styrelsen för Brf Vidfamne

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Årsredovisning

för

Brf Vidfamne

716419-3695

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vidfamne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2008-05-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheterna förvärvades genom köp 1987-08-28. 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 39 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		
57	st 3 rum och kök		
8	st 4 rum och kök		
1	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 699 kvm	Lokalyta: 719 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-28 bestått av:

Ordinarie	Åsa Björkman	Ordf.
	Helena Cederberg	Kassör
	Karin Metell Cueva	Sekr.
	Lennart Mildton	
	Henrik Hjort	
	Magnus Ulaner	
	Erik Larsson	

Suppleanter	Eva Thorén
	Inger Bokliden
	Hans Hedberg

Fram till föreningsstämman var Hans Hedberg, Inger Bokliden och Therese Andersson ordinarie ledamöter.

JAB EL LM MM ABJ HIC Q/78

Revisorer

Ordinarie	Jan-Inge Andersson Thomas Gustavsson	Intern revisor Osborne Revision AB
-----------	---	---------------------------------------

Suppleant Lotta Sima

Valberedning

Therese Andersson
Johanna Söderlund

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 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
- 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 fasadsprickor
- 2009 - Planering av byte av all gemensam el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning i ett urval av lägenheter, energideklaration, nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning
- 2010 - Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till lägenheterna, installation av nya värmeshuntar, 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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 15 st överlåtelser och 1 upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 209 (211) medlemmar.

Handwritten notes: er MC HZ ML L47 #15 J119 x

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjs av AB Energibevakning.
Städningen har utförts av M&N städ.
Brf Vidfamne är medlem i SBC.
Snöröjning har utförts av Nåkab Entreprenad och Herrängens Plåt.

Försäkring

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

Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns 7 st hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas successivt kunna säljas på marknaden och inbringa omfattande likvida medel till föreningen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 92 946 kronor och ianspråktagande med 371 784 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1948-1949
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 192 696 kronor d.v.s. 1 302 kronor per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutfört omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till lägenheterna
- Injustering av värmesystemet inkl nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer (beräknas bli klart februari/mars 2012)
- Underhållsspolning av samtliga avloppsstammar
- Fuktmätning av ett antal badrum med misstänkta vattenskador samt åtgärdande av brister
- Renovering av hyresrätter
- Upplåtelse av hyresrätt till två medlemmar i föreningen
- Installation av ny dräneringspump framför port 12
- Upphandling av ISS som ny teknisk förvaltare av våra fastigheter
- Mindre fasadrenovering vid port 21.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Isolering samt upprustning av cykelförråd i port 10-12
- Fortsatt renovering av hyresrätter
- Upplåtelse av hyresrätt via mäklare
- Utarbetande av planskiss av landskapsarkitekt för utemiljö.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "MM LM HC KMC" and "HAI JIA X".

Föreningsaktiviteter

För närvarande finns följande 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.

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

Okulärbesiktning

Okulärbesiktning gjordes den 13 mars 2011. Inga större brister noterades utöver befintliga åtgärdsplaner i underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 juli 2011. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna samt hyresavgifter för p-platser, garage och förråd med ytterligare 2,5% den 1 juli 2012. Skälet är att täcka kostnadsökningar gällande drift och underhåll av våra fastigheter.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 605 457	4 584 108	4 560 710	4 556 168	4 686 365
Resultat före reservering	-1 577 421	-379 412	496 589	338 543	253 381
Saldo yttre reparationsfond	0	278 838	185 892	92 946	0
Värme kronor/kvm	155	164	149	139	140
Elektricitet kronor/kvm	18	19	14	14	11
Vatten kronor/kvm	24	24	23	24	21
Fastighetslån kronor/kvm	319	107	107	107	213
Kassalikviditet (%)	96	197	347	509	464
Årsavgift bostäder kronor/kvm	438	417	417	417	417

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	290 746
årets förlust	-1 577 421
	-1 286 675
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 286 675

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

Handwritten signatures and initials:
AK HC MM LM JIA 78

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	4 605 457	4 584 108
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 724 828	-686 854
Driftkostnader	3	-2 803 939	-2 955 446
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-422 585	-418 846
Avskrivningar	5	-1 181 002	-895 492
Resultat före finansiella poster		-1 526 898	-372 529
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 004	11 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-54 528	-17 901
Resultat efter finansiella poster		-1 577 421	-379 412
Resultat före skatt		-1 577 421	-379 412
Årets resultat		-1 577 421	-379 412

JJA zh LM MM HED KR Hz

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	31 689 084	27 052 560
Mark		8 648 000	8 648 000
Markanläggningar	9	365 630	402 192
Pågående om- och tillbyggnader	10	1 476 562	1 623 345
Maskiner och inventarier	11	212 250	283 000
		42 391 526	38 009 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar / SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		42 396 526	38 014 096
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		854 491	2 191 422
Hyses- och avgiftsfordringar		15 865	4 101
Övriga fordringar	12	22 432	9 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71 025	65 601
		963 814	2 270 525
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 401	2 426
Summa omsättningstillgångar		967 215	2 272 951
SUMMA TILLGÅNGAR		43 363 741	40 287 048

JPA EL LM MU HU K K O X

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 527 712	26 316 797
Upplåtelseavgifter	15	14 110 365	11 521 280
Yttre reparationsfond		0	278 838
		40 638 077	38 116 915
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		290 746	391 319
Årets resultat		-1 577 421	-379 412
		-1 286 676	11 908
Summa eget kapital		39 351 401	38 128 823
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	3 003 078	1 003 078
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		150 586	249 560
Skatteskulder		19 971	20 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	838 705	885 390
Summa kortfristiga skulder		1 009 262	1 155 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 363 741	40 287 048
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:			
Pantbrev hos långgivare	Flyttfågeln 1	3 110 000	1 842 000
	Stormfågeln 1	2 087 000	2 340 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

JIA LM MM HET FE HIL

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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:

Byggnader	83 år
Inventarier	5 år
Markanläggning	20 år
Övriga om- tillbyggnader	se not 5

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.

Fordringar och skulder

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.

Intäktsredovisning

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

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.

Handwritten notes and signatures:
Handwritten initials and numbers: "22", "2019", "2020", "2021", "2022", "2023", "2024", "2025", "2026", "2027", "2028", "2029", "2030".

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	369 118	436 186
Hysesintäkter lokaler	480 500	474 160
Hysesintäkter garage	63 360	63 360
Hysesintäkter p-platser	107 620	101 110
Hysesintäkter övriga objekt	21 400	21 540
Årsavgifter bostäder	3 528 609	3 425 220
Ersättningar och intäkter	9 240	32 298
Fakturerade kostnader	25 610	30 234
	4 605 457	4 584 108

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	1 600 158	404 734
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	124 670	282 120
	1 724 828	686 854

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	196 345	174 732
Serviceavtal	6 513	6 513
Energideklarationer	0	9 500
Yttre skötsel/snöröjning	152 743	179 126
Fastighetsel	158 806	161 875
Uppvärmning	1 347 369	1 428 490
Vatten	206 164	207 360
Sophämtning	166 397	147 525
Fastighetsförsäkring	126 731	120 356
Självrisk/reparation försäkringskostnader	8 877	0
Kabel-TV och internet	180 397	168 387
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	239 266	235 557
Övriga driftkostnader	14 331	116 024
	2 803 939	2 955 445

JPA
LM MUM HRS
KAL
Q⁷

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	43 168	57 596
Styrelsearvoden	150 000	149 570
Lagstadgade sociala avgifter	48 701	48 565
Revisionsarvode	32 250	35 125
Förvaltningsarvode	105 584	104 040
Övriga externa tjänster	42 882	23 950
	422 585	418 846

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad enligt 83-årig rak plan, slutår 2088	282 034	282 034
Om/tillbyggnad	791 656	506 146
Fjärrvärme år 10/20	36 562	36 562
Maskiner till gym år 2/5	70 750	70 750
	1 181 002	895 492

Avskrivningar om/tillbyggnad:

Ombyggnad lokal, 8 716 kr, år 9/10

Stambyte, 60 696 kr, år 13/50

Återvinningsrum och grönrums, 121 490 kr, år 8/10

Föreningslokal, 117 908 kr, år 6/10

Gym/relax/övernattningslägenhet, 197 336 kr, år 2/10

Elstigar/trefasel, 285 510 kr, år 1/20

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	3 951	11 020
Överskatteränta ej skattepliktig	53	-2
	4 004	11 018

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	54 528	17 901
	54 528	17 901

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 982 104	30 982 104
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	8 280 954	7 038 847
Gym/relax/övernattningslägenhet och styrelserum		1 973 358
Omklassificeringar/Fjärrvärme		-731 250
Byte av elstigar och indragning av trefasel	5 710 215	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 973 273	39 263 059
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 210 499	-11 714 815
Omklassificeringar		292 496
Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 690	-788 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 284 189	-12 210 499
Utgående redovisat värde	31 689 084	27 052 560
Taxeringsvärden byggnader	65 604 000	65 604 000
Taxeringsvärden mark	53 053 000	53 053 000
	118 657 000	118 657 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad med kr 21 716 617 (21 998 651), stambyte kr 2 245 746 (2 306 442), ombyggnad lokal kr 8 713 (17 429), återvinningsrum och grönrums kr 242 985 (364 475), föreningslokal kr 471 633 (589 542), gym/relax/övernattningslägenhet/styrelserum kr 1 578 685 (1 776 021) och byte av elstigar och indragning av trefasel kr 5 424 705.

Not 9 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	731 250	
Omklassificeringar/Fjärrvärme		731 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	731 250	731 250
Ingående avskrivningar	-329 058	
Omklassificeringar		-292 496
Årets avskrivningar	-36 562	-36 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 620	-329 058
Utgående redovisat värde	365 630	402 192

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'LM', 'AFJ', 'KAC', and a large signature.

Not 10 Pågående om- och tillbyggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	1 476 562	1 623 345
	1 476 562	1 623 345

Avser kostnader för pågående injustering av värmesystemet inklusive termostatbyte på samtliga radiatorer. Byte av elstigar och indragning av trefasel har aktiverats och skrivs av på 20 år.

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	817 477	463 727
Maskiner till gym		353 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	817 477	817 477
Ingående avskrivningar	-534 477	-463 727
Årets avskrivningar	-70 750	-70 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 227	-534 477
Utgående redovisat värde	212 250	283 000

I utgående redovisat värde ingår maskiner till gym med kr 212 250 (283 000).

Not 12 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	7 151	9 401
Andra kortfristiga fordringar	15 281	0
	22 432	9 401

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkring	17 602	16 877
Förutbetalda kabel-tv	44 538	43 231
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8 885	5 493
	71 025	65 601

Handwritten notes:
LM HES 2017 70
LM HES 2017 70

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 316 797	11 521 280	278 838	391 319	-379 412
Ökning av insatskapital	210 915				
Ökning av upplåtelseavgift		2 589 085			
Årets reservering			92 946	-92 946	
Årets ianspråkstagande			-371 784	371 784	
Disposition av föregående års resultat:				-379 411	379 412
Årets resultat					-1 577 421
Belopp vid årets utgång	26 527 712	14 110 365	0	290 746	-1 577 421

Not 15 Upplåtelseavgifter

Hyresrätter har ombildats till bostadsrätter och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 14 256 215.

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

Not 16 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - rörlig ränta	1 003 078	1 003 078
SEB - bundet lån tom 2014-07-28, ränta 3,75%	1 000 000	0
SEB - rörlig ränta	1 000 000	0
	3 003 078	1 003 078

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	150 000	150 000
Upplupna sociala avgifter	48 701	48 701
Upplupna räntekostnader externt	7 990	3 247
Förskottsbetalda hyror/avgifter	268 242	296 052
Upplupna VA avgifter	26 120	26 083
Upplupna uppvärmningskostnader	195 081	205 147
Upplupna elavgifter	12 457	21 662
Upplupna renhållningsavgifter	6 021	9 576
Upplupna reparationer o underhåll	62 603	15 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 740	75 108
Beräknat arvode för revision	34 750	34 750
	838 705	885 390

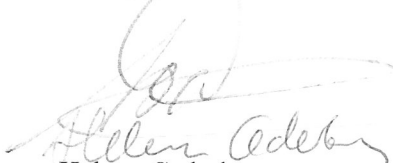
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Hägersten 2012-03-29


Åsa Björkman




Lennart Mildton



Helena Cederberg




Magnus Ulaner



Henrik Hjort

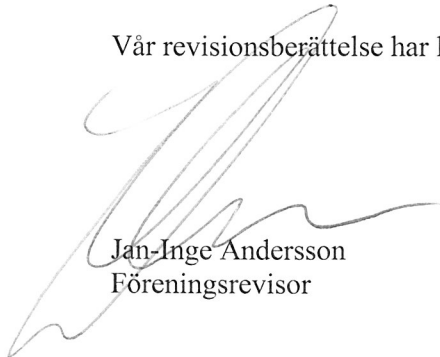


Karin Metell Cueva



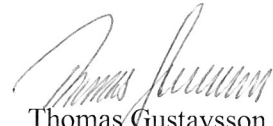
Erik Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 30 mars 2012.*



Jan-Inge Andersson
Föreningsrevisor

Osborne Revision AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIDFAMNE
org.nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till behandling beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till behandling beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

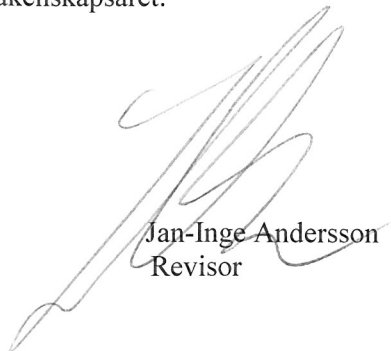
Uttalande

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

Stockholm den 30 mars 2012



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor
Osborne Revision AB



Jan-Inge Andersson
Revisor

Motionen till årsmöte 2012
från Ellinor Thidholm i port 4.

-15 2012

1) Pingisbord önskas i föreningen.

2) Möjlighet att låsa fast cyklar / cykelställ önskas utantör port 4. Detta kan vara önskvärt även utantör andra portar och utantör cykelkällaren.

3) Om det är juridiskt möjligt återoppar jag en ny omröstning om kodlås till portarna. Vid förra omröstningen kunde jag inte närvara pga sjukdomsfall i familjen.

Det var tydligen ganska jämt mellan ja och nej-sidan vid förra omröstningen.

Detta är en fråga man kan behöva tid att tänka efter inför.

Kodlås är inget 100%-igt skydd mot inbrott.

1 år har gått och inga nya incidenter (inbrottsförsök) har rapporterats.

Kodlås utgör ett hinder i den dagliga tillvaron. Andra sätt att undvika inbrott är grannsamverkan och en bra lägenhetsdörr med överlås.

Vänligen Ellinor Thidholm

Styrelsens svar på motion från Ellinor Thidholm port 4

1. **Pingisbord önskas i föreningen:** Det finns för närvarande inga lämpliga lediga lokaler för pingisbord i föreningen. Styrelsen noterar dock efterfrågan och kommer att beakta denna om lediga lokaler som ej lämpar sig för kommersiell uthyrning uppkommer.

Styrelsen rekommenderar stämman att inte bifalla motionen

2. **Fler cykelställ.** Efterfrågan på fler cykelställ har uppkommit från flera håll. Styrelsen har gett en landskapsarkitekt uppdrag att ta ett helhetsgrepp på utemiljön. I de planskisser som inkommit finns förslag på såväl cykelställ som förvaring av cyklar utomhus. Den exakta placeringen av cykelställ och cykelförvaring är ännu inte fastställd.

Styrelsen rekommenderar stämman att i huvudsak bifalla motionen.

3. **Ny omröstning om portkod.** Vid årsstämman 2011 beslutades att föreningen skall installera portkod. Beslutet fattades via majoritetsomröstning. Styrelsen ser ingen anledning att ta upp frågan igen då omständigheterna inte ändras nämnvärt.

Styrelsen rekommenderar stämman att inte bifalla motionen.

Motion till föreningsstämma 2012 angående föreningens vindsutrymmen

Vindsutrymme i Brf Vidfamne är i dagsläget oanvänt. Takhöjden är ca 190 cm och därmed för låg för att bygga extra boyta. Däremot skulle det kunna vara möjligt att använda som biyta, exempelvis för att bygga sovloft.

Detta skulle kunna medföra att föreningen får fler lägenheter som lämpar sig för barnfamiljer. Samtidigt kan föreningen få extra intäkter genom att avyttra vindsutrymmen.

Motionären förelår att årsstämman ger styrelsen mandat att avyttra vindsutrymme om någon bostadsrättsinnehavare önskar köpa denna, under förutsättning att:

- eventuell försäljning ger ett sammantaget positivt ekonomiskt resultat åt föreningen
- grundläggande funktioner i huset, exempelvis ventilationen och isoleringen, inte påverkas negativt
- utredningen om försäljningens konsekvenser av vindsutrymmen bärs av den bostadsrättsinnehavare som önskar köpa vindsutrymmet

Harry Mc Neil

Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen.

Motion om vindkraftsandelar

Det är idag möjligt att som bostadsrättsförening bli andelsägare i ett vindkraftskooperativ och därmed äga sin egen elproduktion. Bostadsrättsföreningen köper då andelar i detta kooperativ för att få rätt att använda elen till ett självkostnadspris. Till detta pris läggs kapitalkostnad för investeringen, skatt och moms, samtidigt som kooperativet får intäkter från elcertifikatsystemet. Detta sammanräknat gör att bostadsrättsföreningen kan få ett elpris (öre/kWh) som är lägre än det pris som erbjuds på elmarknaden och därmed sänka bostadsrättsföreningens kostnader för el till belysning, tvättutrustning, bastu, pumpar mm.

Redan idag köper brf Vidfamne el producerad av vindkraft. Den ökade miljönyttan med att äga andelar i ett vindkraftskooperativ är att vi då ser till att ytterligare en produktionsanläggning kan tillföras det svenska elsystemet. Detta till skillnad från att köpa el från redan befintliga produktionsanläggningar och därmed inom elsystemet skjuta över ansvaret för miljöbelastningen på de konsumenterna som inte köper el från förnybara energikällor. Att köpa vindkraftsandelar är därför ett reellt sätt att minska miljöpåverkan från elanvändningen då denna ytterligare el kan ersätta importerad kolproducerad el eller exporteras för att ersätta kolproducerade el på kontinenten. Detta i linje med 24§ i brf Vidfamnes stadgar som säger att ”Styrelsen bör, i förvaltningen av föreningens egendom, ta miljöstrategiska hänsyn”.

Mer information om vad vindkraftsandelar innebär går att hitta bla hos:

www.o2.se

www.vastanvind.se/

www.dalakraft.se

Förslag till beslut:

Stämman ger styrelsen rätt att besluta om brf Vidfamne ska investera i andelar i ett vindkraftskooperativ, under förutsättning att:

- föreningens stadgar tillåter detta
- investeringen bedöms vara lönsam

Energigruppen i brf Vidfamne bereder ärendet för styrelsen.

Rickard Henrikson

Therese Andersson

Malene Bay Landin

Energigruppen brf Vidfamne

Styrelsens svar rörande Motion om vindkraftsandelar

Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen, under föresättning att motionärerna/Energigruppen bereder ärendet så att styrelsen kan fatta ett välgrundat beslut.

Styrelsens svar rörande Motion om vindkraftsandelar

Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen, under föresättning att motionärerna/Energigruppen bereder ärendet så att styrelsen kan fatta ett välgrundat beslut.

Motion om bilpool

En bilpool är en inrättning där många personer delar på en eller flera bilar, och delar på bilens fasta kostnader. Genom medlemskap i en bilpool kan man få tillgång till en personbil utan den stora ekonomiska investering som ett bilköp innebär, samt de nödvändiga kostnader som en bil innebär, till exempel skatter och försäkringar. I en tidigare enkät har föreningens medlemmar visat ett stort intresse för närvaron av en bilpool på gatan. Utöver själva tillgången till en bil finns det flera fördelar med en bilpool som gynnar alla medlemmar. Exempelvis kan bilägandet minska, vilket skulle medföra både miljövinster och kortare kötider till parkeringsplatser och garage. En bilpool ligger också rätt i tiden och tillgången till en sådan kan öka värdet på våra lägenheter. Förslag till beslut

Stämman ger styrelsen i uppdrag att:

- välja lämplig leverantör av bilpool.
- på prov upplåta en parkeringsplats, när sådan blir ledig, så att en bilpool kan placera en av sina bilar på vår gata.
- efter ett år utvärdera resultaten av försöket och därefter fatta beslut om upplåtningen ska fortgå, samt hur många p-platser som då skall omfattas.

Energigruppen är styrelsen behjälplig med det extra arbete detta medför. Rickard
Henrikson Therese Andersson Malene Bay Landin Energigruppen brf Vidfamne

Styrelsens svar rörande Motion om bilpool

Styrelsen har delade meningar i fråga om en bilpool är till nytta för föreningens medlemmar, därför rekommenderar styrelsen att:

1. stämman får fatta beslut om att hyra ut, eller inte hyra ut, den första lediga parkeringsplatsen till en bilpool, som sedan bostadsrättsinnehavare kan bli medlem i.
2. om stämman beslutar att hyra ut en parkeringsplats till en bilpool, är det inte styrelsens uppgift driva bilpool eller att välja lämpligt företag för sådan. Detta behöver motionärerna/Energigruppen ansvara för.