



Org Nr: 716419-3695

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Org.nr: 716419-3695

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vidfamne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-20. Nya stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 8 november 2017 men har vid 2017 års utgång ännu inte blivit registrerade hos Bolagsverket.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

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

Sammanlagt har föreningen 148 lägenheter. Tre av dessa är hyresrätter. Antalet hushåll i föreningen uppgår för närvarande till 142, då ett antal av föreningens lägenheter är fysiskt sammanslagna.

Lägenhetsfördelning:

16	st 1 rum och kök		
66	st 2 rum och kök		
57	st 3 rum och kök		
8	st 4 rum och kök	Total bostadsrättsyta: 8 405 kvm	
1	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 699 kvm	Lokalyta: 719 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-20 bestått av:

Styrelseledamöter	Tobias Björch	Ordf.
	Anne-Lie Nilsson	Kassör
	David Steinwall	Sekr.
	Tobias Edman	
	Jesper Björklund	
	Lisa Sandegård	
	Svedje Runebjörk	

Suppleanter	Inger Bokliden
	Niklas Gezelius
	Pär-Ola Landin

Vid extra föreningsstämma 2017-11-08 hade kassör Anne-Lie Nilsson lämnat styrelsen och vid stämman

OP
DS
TB
LS
AN

valdes följande in i styrelsen:

Styrelseledamöter: Emelie Norén Kassör (ersätter Anne-Lie Nilsson)
Olli Pettersson

Revisorer

Lotta Sima Intern revisor
Jan-Inge Andersson Revisorssuppleant
Thomas Gustavsson Crowe Horwath Osborne AB

Valberedning

Jonas Rune
Lotta Skoog
Isak Svensson

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

* I samband med renoveringen 2016 har det visat sig att den avgivna 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.

Under 2000-talet har följande större åtgärder gjorts:

- 2001 - byte till fjärrvärme (tidigare olja)
- 2002-2003 - utvändigt 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, 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

OP ~~IF~~ EN
DS TB JR
LS

- 2011 - Underhållsspolning av samtliga fastighetsstammar. Injustering av värmesystemet inkl nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer.
- 2012 - Installation av portlås, installation av fastighetsnät med bredband till samtliga lägenheter
- 2013 - driftsättning av fastighetsnät och portlås, underhåll av grusytor
- 2014 - Relining av avloppsrör i 29:an
- 2016 - Fasad-, fönster- och balkongrenovering
- 2017 - Dränering av mark port 5-9, byte av huvudstam för avlopp i källargång port 1-9 samt 25-29, nytt övernattningsrum Rävudden, underhållsspolning av stammar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 12 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 9 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.

Föreningen hade vid årets början 210 medlemmar, avgående 20 och tillkommande 17, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 207 vid årets slut.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjs av HSB. Städningen har utförts av M&N städ. Brf Vidfamne är medlem i Bostadsrätterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen men täcker bostadsrättstillägget.)

Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns 3 st hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas successivt kunna säljas på marknaden och inbringa likvida medel till föreningen.

Ekonomi

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av huvudstam för avlopp i port 1-9 samt 25-29 har utförts som akut felavhjälpling på grund av att läckande stammar uppmärksammats.
- Nytt övernattningsrum har renoverats och finns tillgängligt för bokning till föreningens medlemmar.
- Genomfört stamspolning.
- En extrastämma har hållits, för att bekräfta nya stadgar samt nyval av styrelseledamöter på grund av att kassör valde att lämna under förvaltningsåret.
- Flera vattensskador har åtgärdats.
- Ny hyresgäst i kommersiell lokal 001 på Stenkilsgatan 3.
- Renovering och återställande av föreningslokalen slutförd.
- Renovering av takfötter, fönster, balkonger och fasader har slutförts. Det kvarstår enstaka

Handwritten initials and signatures: PS, TB, LS, OP, AN, JR, N.

bättringsåtgärder på fasadarbete och fönster identifierade i samband med slutbesiktning december 2017.

- En av föreningen ägd hyresrätt har sålts för att inbringa likvida medel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyreshöjning med 10% från och med 2018-01-01.
- Föreningen har upphandlat nytt avtal med ComHem till halverat pris.
- Hyresgäst i kommersiell lokal 600 har återlämnat lokalen efter konkurs, föreningen söker ny hyresgäst till lokalen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % per 2018-01-01 för att stå väl rustade att möta räntekostnader för föreningens lån. Sittande styrelse har för avsikt att fortsätta en kontinuerlig justering av avgifterna för att täcka kostnadsökningarna gällande drift och underhåll av fastigheterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 718	6 341	5 858	5 533	5 026
Resultat efter finansiella poster	-2 860	-1 374	195	-364	-1 025
Årsavgift*, kr/kvm	628	585	530	493	449
Drift**, kr/kvm	536	466	475	450	465
Beläning, kr/kvm***	5 754	3 398	107	213	319
Soliditet	44%	53%	94%	92%	90%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Beläning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 717 548
Rörelsekostnader	-	9 052 662
Finansiella poster	-	524 597
Årets resultat		-2 859 711
Planerat underhåll	+	2 040 177
Avskrivningar	+	1 225 105
Årets sparande		405 571
Årets sparande per kvm total yta		45

OP BN
DS TB JRC
JS LS N

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 912 046	20 068 531	371 784	-3 933 363	-1 374 266
Reservering till fond 2017			93 000	-93 000	
Anspråkstagande av fond 2017				0	
Balanserat i ny räkning				-1 374 266	1 374 266
Upplåtelse lägenheter	173 419	3 176 581			
Årets resultat					-2 859 711
Belopp vid årets slut	27 085 465	23 245 112	464 784	-5 400 629	-2 859 711

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Ansamlad förlust	-5 307 629
Årets förlust	-2 859 711
Reservering till underhållsfond	-93 000
Anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<u>-8 260 339</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 260 339
-------------------------	------------

Handwritten signatures and initials: DS, OP, TB, AS, EN, and others.

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 717 548	6 340 579
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 876 174	-4 237 528
Övriga externa kostnader	Not 3	-619 016	-713 595
Planerat underhåll		-2 040 177	-963 548
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-292 191	-473 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 225 105</u>	<u>-1 225 105</u>
Summa rörelsekostnader		-9 052 662	-7 613 088
Rörelseresultat		-2 335 114	-1 272 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 589	911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-527 186</u>	<u>-102 668</u>
Summa finansiella poster		-524 597	-101 757
Årets resultat		-2 859 711	-1 374 266

OP
en
DS
TB
LS
en
N
JR
LS

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 614 762	36 839 867
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>57 435 923</u>	<u>39 127 746</u>
		93 050 684	75 967 613
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		<u>93 055 684</u>	<u>75 972 613</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		125 514	29 324
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 051 569	3 400 844
Övriga fordringar	Not 10	8 018	7 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>309 420</u>	<u>266 766</u>
		1 494 521	3 704 658
Kassa och bank	Not 12	2 431 216	360
Summa omsättningstillgångar		<u>3 925 737</u>	<u>3 705 018</u>
Summa tillgångar		<u>96 981 421</u>	<u>79 677 630</u>

OP EN
LS TBARE
DS N


Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 085 465	26 912 046
Upplåtelseavgifter	23 245 112	20 068 531
Yttre underhållsfond	464 784	371 784
	<u>50 795 361</u>	<u>47 352 361</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 400 629	-3 933 363
Årets resultat	-2 859 711	-1 374 266
	<u>-8 260 339</u>	<u>-5 307 629</u>
Summa eget kapital	<u>42 535 022</u>	<u>42 044 732</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>52 103 078</u>	<u>32 003 078</u>
	52 103 078	32 003 078
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	200 000	0
Skatteskulder	458 797	4 848 984
Övriga skulder	16 708	13 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	422 544	30 900
	Not 17	
	<u>1 245 272</u>	<u>736 349</u>
	2 343 321	5 629 820
Summa skulder	54 446 399	37 632 898
Summa eget kapital och skulder	<u>96 981 421</u>	<u>79 677 630</u>

OP

DS

TB

LS

OR

JB

OR

LS

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 859 711	-1 374 266
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 225 105	1 225 105
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 634 606	-149 161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 138	-28 729
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 486 499	4 177 709
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 260 242	3 999 819
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 308 176	-39 015 246
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 308 176	-39 015 246
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	20 300 000	31 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 350 000	4 457 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23 650 000	35 457 500
Årets kassaflöde	81 582	442 074
Likvida medel vid årets början	3 401 204	2 959 130
Likvida medel vid årets slut	3 482 786	3 401 204

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

Handwritten notes and signatures: LS, TB, DS, OP, EN, and other initials.



Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

OP EN 
 JB
 DS TB DR
 < 5

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 179 413	4 775 874
Hyror	1 154 749	1 206 272
Bredband	272 794	270 105
Övriga intäkter	193 159	161 894
Bruttoomsättning	<u>6 800 114</u>	<u>6 414 145</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-82 566	-73 566
	6 717 548	6 340 579
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	393 470	645 988
Reparationer	1 304 868	663 393
El	188 374	150 031
Uppvärmning	1 343 901	1 412 409
Vatten	249 542	251 427
Sophämtning	157 628	179 086
Fastighetsförsäkring	190 854	152 381
Kabel-TV och bredband	393 138	391 025
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	220 647	213 886
Förvaltningsarvoden	398 784	135 617
Övriga driftkostnader	34 968	42 285
	<u>4 876 174</u>	<u>4 237 528</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	19 688	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 157	30 783
Administrationskostnader	515 680	485 026
Extern revision	25 000	92 375
Konsultkostnader	10 825	93 778
Medlemsavgifter	5 667	11 633
	<u>619 016</u>	<u>713 595</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	200 000	360 000
Revisionsarvode	5 000	0
Sociala avgifter	87 191	113 312
	<u>292 191</u>	<u>473 312</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 187	0
Ränteintäkter skattekonto	0	85
Övriga ränteintäkter	1 402	826
	<u>2 589</u>	<u>911</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	517 264	102 573
Övriga räntekostnader	9 922	95
	<u>527 186</u>	<u>102 668</u>

OP
DS
EN
TB
TB
TB
N
OR

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	46 176 458	46 176 458
Anskaffningsvärde mark	8 648 000	8 648 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 824 458	54 824 458
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-17 984 591	-16 759 486
Årets avskrivningar	-1 225 105	-1 225 105
Utgående bokfört värde	35 614 762	36 839 867
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 300 000	2 300 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 083 000	1 083 000
Summa taxeringsvärde	141 383 000	141 383 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	39 127 746	112 500
Årets investeringar	18 308 177	39 015 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 435 923	39 127 746
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 637	7 724
Övriga fordringar	381	0
Summa	8 018	7 724
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	309 420	266 766
Summa	309 420	266 766
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SEB	6 160	360
Nordea	2 425 056	0
Övriga bankkonton	0	0
Summa	2 431 216	360

OP
DS
EN
TB
TB
LS

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter 2017-12-31 2016-12-31

Not 13	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 912 046	20 068 531	371 784	-3 933 363	-1 374 266
Resultatdisposition			93 000	-1 467 266	1 374 266
Upplåtelse lägenheter	173 419	3 176 581	0	0	0
Årets resultat					-2 859 711
Belopp vid årets slut	27 085 465	23 245 112	464 784	-5 400 629	-2 859 711

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788718558	1,24%	2021-05-14	1 003 078	0
Nordea Hypotek	39788728189	0,65%	2018-06-20	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788730418	0,90%	2019-06-19	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788755119	1,25%	2020-11-18	7 880 000	160 000
Nordea Hypotek	39788771890	0,12%	2018-05-28	7 000 000	0
Nordea Hypotek	39788773060	1,65%	2022-04-13	7 920 000	40 000
Nordea Hypotek	39788794076	1,24%	2018-09-13	2 000 000	0
Nordea Hypotek	39788812171	0,30%	2018-11-29	2 500 000	0
Nordea Hypotek	39788812724	1,25%	2021-11-17	8 000 000	0
				52 303 078	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 103 078

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 303 078

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 52 400 000 32 017 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 200 000 0

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	122 544	30 900
Övriga kortfristiga skulder	300 000	0
	422 544	30 900

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	105 638	51 229
Förutbetalda hyror och avgifter	587 647	11 243
Övriga upplupna kostnader	551 987	673 877
	1 245 272	736 349

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slutHyreshöjning med 10% från och med 2018-01-01
Föreningen har upphandlat nytt avtal med Comhem till halverat pris

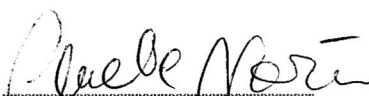
EN
OP
A
DS
TB
TB


Bostadsrättsföreningen Vidfamne
Noter
2017-12-31
2016-12-31


Hyresgäst i kommersiell lokal 600 har återlämnat lokalen efter konkurs, föreningen söker ny hyresgäst till lokalen.

Stockholm, den 26 mars 2018


David Steinwall


Emelie Norén


Jesper Björklund


Lisa Sandegård

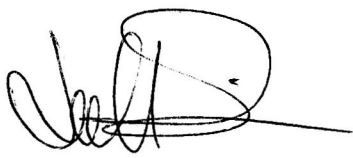

Olli Pettersson

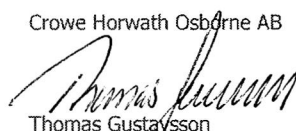

Svedje Runebjörk


Tobias Björch


Tobias Edman

Vår revisionsberättelse har 2018-04 -04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lotta Sima
Föreningsrevisor

Crowe Horwath Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



Org Nr: 716419-3695

Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01 **2016-01-01**
2017-12-31 **2016-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-5 179 413	-4 775 874
S:a Årsavgifter		-5 179 413	-4 775 874

Hyror

3011	Hysesintäkter bostäder	-231 935	-344 183
3012	Hysesintäkter lokaler	-655 069	-601 777
3013	Hysesintäkter garage	-92 772	-86 784
3014	Hysesintäkter biluppställplats	-159 556	-151 612
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-15 389	-6 416
3209	Övriga avg	-28	-15 500
S:a Hyror		-1 154 749	-1 206 272

Bredband

3206	Bredband/Internet	-272 794	-270 105
S:a Bredband		-272 794	-270 105

Övriga intäkter

3212	Hyror gästrum	-1 700	-57 200
3213	Hyra förråd	-25 833	-30 096
3219	Övriga avgifter	0	-1 960
3513	Indrivning/Inkasso	0	-3 360
3517	Överlåtelseavgift	-11 200	-19 944
3518	Pantförskrivningsavgifter	-9 856	-32 379
3745	Öresutjämning	-1	27
3997	Försäkringsers vid skada	-134 986	0
3999	Övriga rörelseintäkter	-1 004	0
S:a Övriga intäkter		-184 580	-144 912

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyres- o avgiftsbortfall, lokaler	71 199	4 470
3081	Hyres- o avgiftsbortfall, bostäder	0	59 068
3082	Hyres- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	11 367	5 971
3084	Hyresrabatt	0	4 057
S:a Avgifts- och hyresbortfall		82 566	73 566

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	181 612	249 829
4016	Fastighetsskötsel, extra tilläggsarbeten	0	26 650
4020	Serviceavtal, övrigt	36 446	50 189
4021	Städ	155 696	135 935
4032	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 594	168 750
4071	Snörenhållning	14 122	14 635
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		393 470	645 988

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	6 625	227 310
4115	Löp underhåll, dörrar	8 821	0

OP

DS TB

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 räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för

den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till

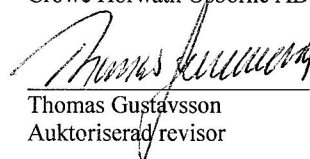
dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 4 april 2018

Crowe Horwath Osborne AB


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF VIDFAMNE, 716419-3695, FÖR VERKSAMHETSÅRET 2017

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

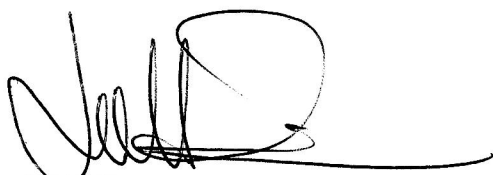
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för att i rimlig grad försäkra sig om att redovisningen inte innehåller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

Jag har granskat styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Granskade utgifter överensstämmer med av styrelsen fattade och protokollförda beslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rättvisande bild över föreningens ekonomiska ställning och resultat.

För att granskningen av förvaltningen ska kunna ske på ett ändamålsenligt sätt är det viktigt att alla viktiga händelser och beslut också finns noterade i styrelseprotokollen och att de enkelt går att följa. Här finns det utrymme för förbättringar.

Med stöd av min granskning vill jag rekommendera föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 4 april 2018



Lotta Sima

Föreningsrevisor

