



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Vidfamne



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne med säte i Stockholm org.nr. 716419-3695 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flyttfågeln 1	1987-08-28	1949
Stormfågeln 1	1987-08-28	1949
Stormfågeln 4	1987-08-28	1949
Totalt 3 objekt		

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare (vilken ej ersätter hemförsäkringen men täcker bostadsrättstillägget).

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
149	Bostadsrätter	8577
2	Hysesrätter	122
4	Lokaler	658
4	Förråd	57
39	Parkeringar och garage	0
Totalt 198 objekt		9414

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	61
3 rum och kök	53
4 rum och kök	12
5 rum och kök	3

	142

Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen fanns under räkenskapsåret två hyresrätter som ägdes av förvaltades av föreningen. En av dessa lägenheter förväntas säljas under 2023 och därmed inbringa likvida medel till föreningen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Margareta Blomquist	Ledamot; Ordförande	2022-04-26
Johnny Nadéus	Ledamot; Fastighetsansvarig	2022-04-26
Ken Larsson	Ledamot; Kassör	2022-04-26
André von Krogh	Ledamot	2022-04-26
Niklas Eriksson	Ledamot	2022-04-26
Malin Modig	Ledamot; Sekreterare	2022-04-26
Viktor Johansson	Ledamot	2022-04-26
Felix Alm	Ledamot	2022-04-26
Clara Hamrén	Suppleant	2022-04-26

Enligt konstituerande styrelsemöte 2022-04-27 ovan.

Styrelsen har fram till ordinarie stämma 2022-04-26 bestått av:

Styrelsemedlem	Roll
Margareta Blomquist	Ledamot; Ordförande
Malin Andrén	Ledamot; Sekreterare
Malin Appel	Ledamot; Kassör
Johnny Nadéus	Ledamot; Fastighetsansvarig
Sebastian Lagermalm	Ledamot
Sofi Önneby	Suppleant
Karl Bjelkesjö	Suppleant
Klara Bendz	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit: Trolle Carlsson (sammanställande), och Klara Bendz vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. Vid stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6 procent från den 1 oktober 2022. Højningen var större än planerat och gjordes på grund av ökade ränte- och energikostnader samt behov av sparande till framtida underhåll.

Styrelsen ansvarar för att uppdatera underhållsplan för planerat periodiskt underhåll. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-20.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan i port 7
- Ny torktumlare har installerats i tvättstugan i port 15
- Ny tvättmaskin har installerats i tvättstugorna i port 12 och port 29
- Ny singel på samtliga grusytor samt kantsten vid två parkeringsplatser samt kantsten utanför port 14
- Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler samt avluftningsrör spolade
- Terrassering samt nytt trappräcke vid källaringång port 29
- Oljning/lackning av samtliga entrédörrar samt garageportar
- Nytt nyckelsystem till gemensamma utrymmen
- Byte av vattenledning ansluten till kommunalt vatten port 2 – 14
- Återställning fuktskada samt ny branddörr i lokal 200 (Stenkilsgatan 5)
- Två nya branddörrar i övernattninglägenhet
- Installerat dörrstängare till källar- och tvättstugegångar
- Nya trappräcken utanför port 1 och 9
- Inventering av vindarna

Pågående 2023 eller framtida underhåll

- **Trapphus:** Målning av väggar, foder, tak, radiatorer samt gemensamma plåtdörrar. Lagning av skador på väggar och trappsteg, lackning av ledstänger. Polering av golv och trappsteg
- **Gym:** Målning väggar och foder samt slipning av parkettgolv
- **Övernattninglägenhet:** Målning och byte av matta i övernattningssrummens pentry
- **Port 29:** Lagning av betongskada i tak
- **Port 9:** Åtgärda saltavlagringar i källare
- **Port 25:** Åtgärda lös golvsten vid portens baksida
- **Port 3:** Lagning vid ventilationstrumma

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts (se nästa sida)

Årtal	Ändamål
2021	OVK har utförts i alla fastigheter
2021	Besiktningensanmärkningar på de stora balkongerna i port 11 och 25 efter renovering har åtgärdats
2021	Installation av brandsäkerhetsutrustning i gemensamma utrymmen och en första årlig inspektion av brandsäkerheten
2021	Två tvättmaskiner har bytts ut i port 15
2021	Kylskåpet i övernattningsrummet har bytts ut
2021	Dränering vid port 2
2020	DUC (Data Under Centralen) har bytts ut samt ett stort antal ventiler som ett mer detaljerat flöde av värme i fastigheterna
2020	Samtliga tvättstugor, miljörum samt källargångar har målats om. Ny puts på väggarna där det behövs
2019	Energideklaration
2019	Dränering och byte av liggande stammar av de delar av huskropp vid port 6-8 som återstod från föregående år
2018	Dränering och byte av liggande stammar på jämna nummer med undantag av huskroppen vid 6-8, dräneringen av Ivar Vidfamnes gata 29, ombyggnad av fönster (utrymningsvägar) i övernattningsrum, relax och gym
2017	Dränering av mark port 5-9, byte av huvudstam för avlopp i källargång port 1-9 samt 25-29, nytt övernattningsrum Rävudden, ny styrelselokal i port 8, underhållsspolning av stammar. Renovering och återställande av föreningslokalen. Renovering av takfötter, fönster, balkonger och fasader har slutförts
2016	Fasad-, fönster- och balkongrenovering
2014	Relining av avloppsrör i 29:an
2013	Driftsättning av fastighetsnät och portlås, underhåll av grusytor
2012	Installation av portlås, installation av fastighetsnät med bredband till samtliga lägenheter
2011	Underhållsspolning av samtliga fastighetsstammar. Injustering av värmesystemet inklusive nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer.
2010	Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till H101 ny gångstig på baksidan av portarna 12-14, installation av elektroniskt bokningssystem för övernattningsrum och bastu, upphandling av trädgårdsskötsel samt snöskottning, justering av brister i OVK från 2009
2009	Planering av byte av all gemensam el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning i ett urval av lägenheter, energideklaration, nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning
2008	Målning av garageportar och lekställningen framför port 7, ny utrustning i tvättstugorna, nytt övernattningsrum, bastu-relax-gym och nytt styrelserum, reparation av fasadsprickor
2007	Diverse arbeten i utemiljö: Trappsteg i gången till port 4, kantsten och grus till p-platserna framför port 7 och ett flertal cykelställ utplacerade på gatan, målning av portarna
2006-2007	Fasadrenovering vid huskroppen vid port 2
2005	Ny föreningslokal
2004	Nytt återvinningsrum, nytt grönrums och ett tiotal nya källarförråd, dränering av mark framför portarna 8-14 samt 15-17
2003	Målning av tak
2022-2003	Utvändig målning av fönster
2001	Byte till fjärrvärme (tidigare olja)
1996-1998	Byte av köksstammar, målning av trapphus, målning och upprustning av tvättstugor, dränering av mark bakom port 2 och 8-14
1991-1992	Byte av badrumsstammar
1988	Renovering av fasader och balkonger *

* I samband med renoveringen 2016 har det visat sig att den angivna renoveringen av fasaderna som utfördes 1988 i själva

verket var en ommålning med viss lagning. Den angivna renoveringen av balkongerna som också utfördes 1988 var en målning och omgjutning av kanterna på balkongplattorna samt byte av balkongräcken. Ingen av åtgärderna förlängde den tekniska livslängden på de åtgärdade komponenterna.

Övriga väsentliga händelser

- Styrelsen ser över energianvändningen och kommer att ta hjälp av energikonsult i syfte att öka effektiviseringen och dämpa energikostnaderna
- Ytskiktsrenovering av lägenhet 202. Lägenheten har varit hyresrätt och föreningen avser att sälja den under våren 2023
- Föreningen har sagt upp Fastighetsskötselavtal Byggnad hos HSB och anlitar annan entreprenör från den 1 april 2023. Anledningen till uppsägningen är att få ökad kostnadseffektivitet
- Föreningen har uppdaterat renoveringspolicyn
- Nya hyresgäster i lokal 100 samt 100:1, Stenkilsgatan 3
- Gröngruppen har fått ett ökat antal medlemmar. Styrelsen ser positivt på gruppen och det arbete den utför enligt återställningsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 203 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. Under året har 12 överlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	124	188	140	171	205
Skuldsättning, kr/kvm	4 794	4 878	4 915	4 959	5 205
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	240	221	199	199	190
Driftskostnad, kr/kvm	624	542	604	555	530
Årsavgifter, kr/kvm	684	674	674	671	664
Totala intäkter, kr/kvm	804	776	801	784	786
Nettoomsättning, tkr	7 563	7 303	7 536	7 384	7 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 567	-618	-1 773	-744	-1 420
Soliditet, %	48	49	49	48	46

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen ovan.

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Skuldsättning/ belåning

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

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

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter +7 562 997 kr
Rörelsekostnader -9 609 204 kr
Finansiella poster -520 334 kr
Jämförelsestörandeposter 0 kr
Årets resultat -2 566 541 kr

Planerat underhåll +1 526 103 kr
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar +2 206 775 kr
Årets sparande 1 166 317 kr

Årets sparande per kvm (total yta) 124 kr

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 466 032	0	0	27 466 032
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	30 564 545	0	0	30 564 545
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	235 607	0	-235 607	0
S:a bundet eget kapital, kr	58 266 184	0	-235 607	58 030 577
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 968 380	-618 097	235 607	-12 350 870
Årets resultat, kr	-618 097	618 097	-2 566 541	-2 566 541
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 586 477	0	-2 330 934	-14 917 411
S:a eget kapital, kr	45 679 707	0	-2 566 541	43 113 166

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 581 607 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 586 477
Årets resultat, kr	-2 566 541
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	581 607
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 917 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 917 411

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 562 997	7 302 744
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 342 619	-4 601 604
Övriga externa kostnader	Not 3	-304 736	-260 780
Planerat underhåll		-1 526 103	-145 666
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-228 991	-241 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 206 755	-2 229 616
Summa rörelsekostnader		-9 609 204	-7 479 211
Rörelseresultat		-2 046 207	-176 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 179	2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-522 513	-443 831
Summa finansiella poster		-520 334	-441 630
Årets resultat		-2 566 541	-618 097

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	86 774 334	88 958 172
Inventarier och maskiner	Not 8	237 083	85 000
		<u>87 011 417</u>	<u>89 043 172</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 016 417</u>	<u>89 048 172</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		227 900	1 307
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 115 302	3 436 705
Övriga fordringar	Not 10	10 004	80 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	389 914	367 408
		<u>2 743 120</u>	<u>3 885 740</u>
Kassa och bank	Not 12	442 086	448 128
Summa omsättningstillgångar		<u>3 185 205</u>	<u>4 333 868</u>
Summa tillgångar		<u>90 201 622</u>	<u>93 382 040</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 466 032	27 466 032
Upplåtelseavgifter	30 564 545	30 564 545
Yttre underhållsfond	0	235 607
	<u>58 030 577</u>	<u>58 266 184</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 350 870	-11 968 380
Årets resultat	-2 566 541	-618 097
	<u>-14 917 411</u>	<u>-12 586 477</u>
Summa eget kapital	<u>43 113 166</u>	<u>45 679 707</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 31 480 000	31 080 000
	<u>31 480 000</u>	<u>31 080 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 13 620 000	14 840 000
Leverantörsskulder	361 552	430 484
Skatteskulder	25 522	40 313
Övriga skulder	Not 15 184 100	72 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 417 283	1 239 436
	<u>15 608 456</u>	<u>16 622 333</u>
Summa skulder	47 088 456	47 702 333
Summa eget kapital och skulder	<u>90 201 622</u>	<u>93 382 040</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 566 541	-618 097
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 206 755	2 229 616
Kassaflöde från löpande verksamhet	-359 786	1 611 520
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-178 782	84 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	206 124	-296 553
Kassaflöde från löpande verksamhet	-332 445	1 399 791
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-175 000	-100 000
Investeringar i fastigheter	0	-967 306
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-175 000	-1 067 306
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-820 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-820 000	-350 000
Årets kassaflöde	-1 327 445	-17 515
Likvida medel vid årets början	3 884 833	3 902 348
Likvida medel vid årets slut	2 557 388	3 884 833

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 873 311	5 783 985
Hyror	1 261 224	1 308 637
Bredband	276 045	282 315
Övriga intäkter	157 061	58 271
Bruttoomsättning	<u>7 567 641</u>	<u>7 433 208</u>
Avgifts- och hyresbortfall	54 221	-123 461
Hyresförluster	<u>-58 865</u>	<u>-7 003</u>
	7 562 997	7 302 744
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	433 991	364 462
Reparationer	907 715	528 366
El	367 613	226 997
Uppvärmning	1 539 442	1 508 694
Vatten	354 097	345 852
Sophämtning	256 559	219 625
Fastighetsförsäkring	319 767	295 495
Kabel-TV och bredband	352 151	349 653
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	289 790	269 499
Förvaltningsarvoden	487 120	438 535
Övriga driftkostnader	34 373	54 427
	<u>5 342 619</u>	<u>4 601 604</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 247	22 621
Administrationskostnader	48 230	8 891
Extern revision	66 500	55 250
Konsultkostnader	161 389	162 389
Medlemsavgifter	18 370	11 629
	<u>304 736</u>	<u>260 780</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	180 000	180 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	43 991	56 545
	<u>228 991</u>	<u>241 545</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 201	1 683
Ränteintäkter skattekonto	2	0
Övriga ränteintäkter	977	518
	<u>2 179</u>	<u>2 201</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	519 309	442 081
Övriga räntekostnader	3 204	1 750
	<u>522 513</u>	<u>443 831</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	108 912 235	107 944 929
Anskaffningsvärde mark	8 648 000	8 648 000
Årets investeringar	0	967 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 560 235	117 560 235
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 602 063	-26 387 447
Årets avskrivningar	-2 183 838	-2 214 616
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 785 901	-28 602 063
Utgående bokfört värde	86 774 334	88 958 172
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 630 000	3 206 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	174 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 558 000	1 713 000
Summa taxeringsvärde	293 188 000	191 919 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	917 477	817 477
Årets investeringar	175 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 477	917 477
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-832 477	-817 477
Årets avskrivningar	-22 917	-15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-855 394	-832 477
Bokfört värde	237 083	85 000
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 004	9 920
Övriga fordringar	0	70 400
	10 004	80 320
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	389 914	367 408
	389 914	367 408

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	SEB	14 828	21 667			
	Nordea	427 258	426 461			
		442 086	448 128			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Nordea	39758215280	0,55%	2023-07-19	6 000 000	0
	Nordea	39758244426	1,21%	2026-11-18	10 040 000	400 000
	Nordea	39758262645	2,43%	2026-03-18	7 120 000	160 000
	Nordea	39758268600	2,62%	2023-02-17	6 900 000	200 000
	Nordea	39788919499	0,75%	2024-08-22	8 000 000	0
	Nordea	39798246284	0,85%	2025-11-19	7 040 000	160 000
					45 100 000	920 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 500 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 480 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				52 400 000	52 400 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				13 620 000	14 840 000
					13 620 000	14 840 000
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				184 100	72 100
					184 100	72 100
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				95 573	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				604 393	559 414
	Övriga upplupna kostnader				717 316	680 021
					1 417 283	1 239 436

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

André von Krogh

Felix Alm

Johnny Nadérus

Ken Larsson

Malin Modig

Margareta Blomquist

Niklas Eriksson

Viktor Johansson

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Crowe Osborne AB

Lotta Sima
Av föreningen vald revisor

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vidfamne, org.nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen,

om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Lotta Sima
Förenings revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vidfamne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA BLOMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:33:27



NIKLAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:08:03



MALIN MODIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:42:27



KEN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:10:23



VIKTOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 21:29:23



JOHNNY NADÉRUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:40:55



ANDRÉ VON KROGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:10:47



FELIX ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 21:04:47



LISA CHARLOTTE SIMA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 21:54:22



THOMAS GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:41:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vidfamne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA CHARLOTTE SIMA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 21:55:20



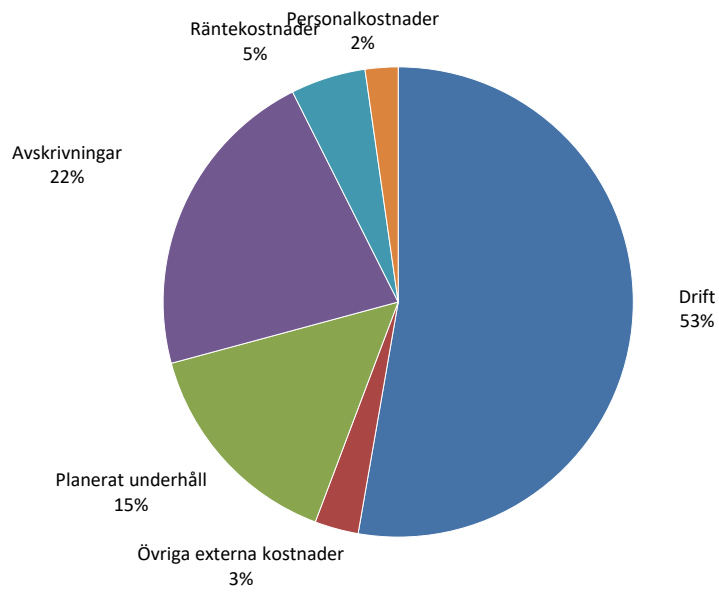
THOMAS GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

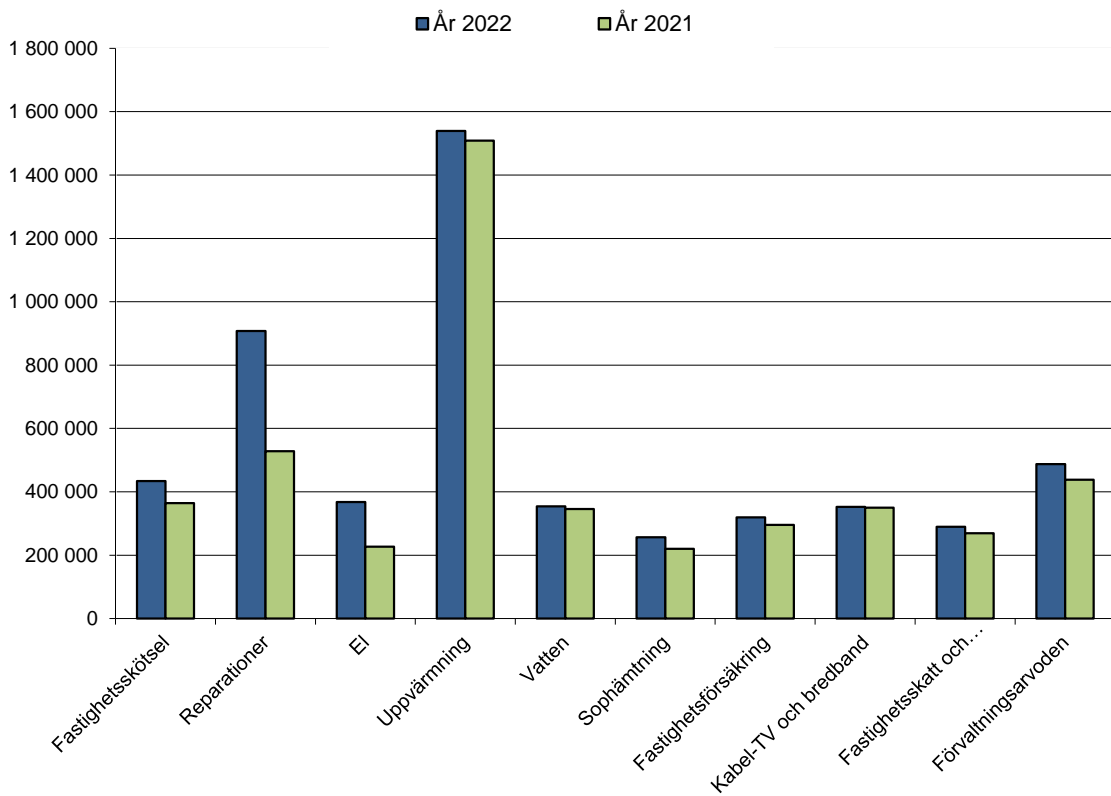
E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:42:12



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.