



Org Nr: 716419-3695

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Org.nr: 716419-3695

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

JB → MA
HK UB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vidfamne, org nr 716419-3695, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Brf Vidfamne registrerades av Länsstyrelsen 1985-05-20. Föreningens organisationsnummer är 716419-3695. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 8 november 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2018.

Föreningens fastigheter

Fastigheterna förvärvades genom köp 1987-08-28 och ligger i Hägerstens församling, Stockholms kommun. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna. Tomterna är friköpta. Föreningens fastigheter är byggd 1949 med värdeår 1949. Föreningens äger tre fastigheter:

Flyttfågeln 1	Tomtareal 2 978 kvm, innehållande 44 st lägenheter
Stormfågeln 1	Tomtareal 2 950 kvm, innehållande 41 st lägenheter
Stormfågeln 4	Tomtareal 3 427 kvm, innehållande 66 st lägenheter

Sammanlagt har föreningen 151 lägenheter, varav två är hyresrätter. Antalet hushåll i föreningen uppgår för närvarande till 142, då ett antal av föreningens lägenheter är fysiskt sammanslagna. Den totala bostadsytan uppgår till 8 699 kvm. Föreningens fastigheter omfattar nedan objekt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	149	8 577
Hyresrätter	2	122
Lokaler	7	715
Parkeringar och garageplatser	39	-

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	61
3 rum och kök	53
4 rum och kök	12
5 rum och kök	3
Totalt:	142

I lägenhetsfördelningen i ovan tabell har hänsyn tagits till att ett antal av föreningens lägenheter är fysiskt sammanslagna.

Handwritten notes in blue ink:
JB
MA
MA
OK
ell B

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

Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns två hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas att successivt kunna säljas och inbringa likvida medel till föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Året har kännetecknats av ganska omfattande underhållsåtgärder. Alla tvättstugor har målats om samt även miljörummet, där vi även ordnade ny puts på de flesta av väggarna. Källargångarna i port 29 har även de fått ny färg på väggar och golv.

OKV har utförts i lokal 600 samt lägenhet 409/410.

Utöver detta togs beslut efter brandsäkerhetsbesiktningen att förbättra föreningens brandskydd genom att sätta upp nödutgångsskyltar, brandvarnare och brandsläckare i samtliga portar, tvättstugor och övriga gemensamma utrymmen, samt sprinkler i miljörummet. Rökluckan i port 29 har åtgärdats.

Vidare har alla DUC (Data Under Centraler) bytts ut samt ett stort antal ventiler som ger ett mer detaljerat flöde av värme till alla fastigheter. Effekten blir att vi slipper elda för kråkorna och mer tydligt styr värmen till respektive port.

Det har även genomförts ett stort saneringsarbete av en lägenhet på grund av markfukt.

Pågående eller framtida underhåll

Under början av 2021 har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utförts enligt underhållsplan. Dessutom har självdrags- och frånluftssystem i fastigheterna åtgärdats. Två nya tvättmaskiner har installerats vid port 15 efter en akut felavhjälpning.

Förbättringsåtgärder på fasadarbete och fönster identifierade i samband med slutbesiktning 2017 samt tvåårsbesiktningen av fönstren 2019 ska utföras under våren 2021.

Dräneringsarbete runt huskroppen vid port 2 planeras under 2021.

Under året har en arbetsgrupp påbörjat en utredning av möjligheten att installera laddplatser för elbilar på gatan. Detta enligt beslut på stämman 2020. Arbetet fortgår och gruppen kommer, när arbetet är färdigt, att presentera resultatet. Då kommer föreningens medlemmar ges möjlighet att ställa frågor och inkomma med synpunkter.

Övrigt planerat underhåll de kommande fem åren:

Stamspolning

Trapphusmålning samt målning av entréer

Byte av utrustning i tvättstugor

Nytt nyckelsystem för samtliga fastigheter och allmänna utrymmen

JB mat
MA av
ex
all B

Tidigare genomfört underhåll

- 1988 Renovering av fasader och balkonger.*
- 1991-1992 Byte av badrumsstammar.
- 1996-1998 Byte av köksstammar, målning av trapphus, målning och upprustning av tvättstugor, dränering av mark bakom port 2 och 8-14.
- 2001 Byte till fjärrvärme (tidigare olja).
- 2002-2003 Utvändig målning av fönster.
- 2003 Målning av tak.
- 2004 Nytt återvinningsrum, nytt grönrums och ett tiotal nya källarförråd, dränering av mark framför portarna 8-14 samt 15-17.
- 2005 Ny föreningslokal.
- 2006-2007 Fasadrenovering vid huskroppen vid port 2.
- 2007 Diverse arbeten i utemiljö: Trappsteg i gången till port 4, kantsten och grus till p-platserna framför port 7 och ett flertal cykelställ utplacerade på gatan, målning av portarna.
- 2008 Målning av garageportar och lekställningen framför port 7, ny utrustning i tvättstugorna, nytt övernattningsrum, bastu/relax/gym och nytt styrelserum, reparation av fasadsprickor.
- 2009 Planering av byte av all gemensam el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning i ett urval av lägenheter, energideklaration, nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning.
- 2010 Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till 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.
- 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 vid 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.
- 2018 Dränering och byte av liggande stammar på jämna nummer med undantag av huskroppen vid port 6-8, dränering av Ivar Vidfamnes gata 29, ombyggnad av fönster (utrymningsvägar) i övernattningsrum, relax och gym.
- 2019 Dränering och byte av liggande stammar av de delar av huskropp vid port 6-8 som återstod från föregående år, energideklaration.

* I samband med renoveringen 2016 visade det 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

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat.

JB
MA MA
DA
all B

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21. Vid stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar, varav 10 representerades via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämman 2020-04-21 bestått av:

Margareta Blomquist	Ledamot, ordförande
Malin Appel	Ledamot
Madelene Holst	Ledamot
Johnny Nadérus	Ledamot
Helena Björk	Ledamot

Malin Andrén	Suppleant
Julia Farnemyhr	Suppleant
Gustav Asplund	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Isak Svensson, Monica Svalfors, Jonas Rune, Svedje Runebjörk och Trolle Carlsson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-05.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 204 (200) medlemmar vid utgången av räkenskapsåret. Under året har 11 (14) överlåtelse skett.

JB
MA
MA
MA
MA
MA
MA



Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	674	671	664	625	576
Totala intäkter kr/kvm*	801	784	786	731	690
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	140	171	205	44	90
Belåning, kr/kvm	4 915	4 959	5 205	5 692	3 483
Räntekänslighet	8%	8%	9%	10%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	604	555	530	615	441
Energikostnader kr/kvm	199	199	190	194	197

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

Förklaring av nyckeltal

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..

Sparande till framtida underhåll

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

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

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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

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.

Handwritten signatures and initials: JB, MA, MA, TB, UB



Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 536	7 384	7 399	6 718	6 341
Resultat efter finansiella poster	-1 773	-744	-1 420	-2 860	-1 374
Soliditet	49%	48%	46%	44%	53%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		7 536 456
Rörelsekostnader	-	8 777 935
Finansiella poster	-	531 243
Årets resultat		-1 772 722
Planerat underhåll	+	710 109
Avskrivningar	+	2 381 768
Årets sparande		1 319 155
Årets sparande per kvm total yta		140

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 466 032	30 564 545	422 382	-9 638 243	-744 190
Reservering till fond 2020			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-710 109	710 109	
Balanserad i ny räkning				-744 190	744 190
Årets resultat					-1 772 722
Belopp vid årets slut	27 466 032	30 564 545	62 273	-10 022 324	-1 772 722

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 382 433
Årets resultat	-1 772 722
Reservering till underhållsfond	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond	710 109
Summa till stämmans förfogande	-11 795 046

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-11 795 046
-------------------------	--------------------

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

JB
MA
MM
AL
MB

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 536 456	7 383 763
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 264 485	-4 728 651
Övriga externa kostnader	Not 3	-178 447	-250 254
Planerat underhåll		-710 109	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-243 127	-246 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 381 768	-2 355 239
Summa rörelsekostnader		-8 777 935	-7 581 019
Rörelseresultat		-1 241 479	-197 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 146	2 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-533 389	-549 881
Summa finansiella poster		-531 243	-546 934
Årets resultat		-1 772 722	-744 190

MA AB
KAT
ZTC
ell B

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>90 205 482</u>	<u>92 587 250</u>
	90 205 482	92 587 250

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 8	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
	5 000	5 000

Summa anläggningstillgångar

<u>90 210 482</u>	<u>92 592 250</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

178 082 154 044

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 475 436 4 889 655

Övriga fordringar

Not 9 27 520 27 520

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 328 257 377 414

4 009 295 5 448 633

Kassa och bank

Not 11 426 912 437 302

Summa omsättningstillgångar

<u>4 436 207</u>	<u>5 885 935</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>94 646 690</u>	<u>98 478 185</u>
--------------------------	--------------------------

JB MM
MK
JTB
MB

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

27 466 032

27 466 032

Upplåtelseavgifter

30 564 545

30 564 545

Yttre underhållsfond

62 273

422 382

58 092 850

58 452 959*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-10 022 324

-9 638 243

Årets resultat

-1 772 722

-744 190

-11 795 046

-10 382 433

Summa eget kapital

46 297 804

48 070 526**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

22 800 000

46 310 000

22 800 000

46 310 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

23 470 000

2 350 000

Leverantörsskulder

277 411

423 345

Skatteskulder

73 829

43 451

Övriga skulder

Not 14

172 100

30 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 555 546

1 249 963

25 548 886

4 097 659

Summa skulder

48 348 886

50 407 659

Summa eget kapital och skulder

94 646 690

98 478 185

Handwritten signatures and initials: JAB, MAA, N, MA, EV, cllB

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne****Kassaflödesanalys**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 772 722	-744 190
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 381 768	2 355 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	609 046	1 611 049
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 119	-101 906
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	331 227	1 480 875
Kassaflöde från löpande verksamhet	965 391	2 990 017
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter		-2 203 716
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 203 716
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 390 000	-2 350 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 390 000	2 000 000
Årets kassaflöde	-1 424 609	2 786 301
Likvida medel vid årets början	5 326 957	2 540 656
Likvida medel vid årets slut	3 902 348	5 326 957

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA", "UK", "JW", and "ell B".



Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JB', 'MA', 'TU', and 'UB'.

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	5 783 880	5 749 989
Hyror	1 110 868	1 044 467
Bredband	275 220	275 220
Övriga intäkter	371 618	314 087
Bruttoomsättning	<u>7 541 586</u>	<u>7 383 763</u>
Hyresförluster	-5 130	0
	7 536 456	7 383 763
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	386 605	361 433
Reparationer	1 458 588	1 046 767
El	152 557	207 203
Uppvärmning	1 350 280	1 386 450
Vatten	373 630	282 683
Sophämtning	193 467	155 765
Fastighetsförsäkring	268 342	239 060
Kabel-TV och bredband	351 159	352 541
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	264 969	255 740
Förvaltningsarvoden	404 397	399 648
Övriga driftkostnader	60 490	41 361
	<u>5 264 485</u>	<u>4 728 651</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	0	2 425
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 277	10 851
Administrationskostnader	75 991	112 597
Extern revision	70 000	60 000
Konsultkostnader	0	55 156
Medlemsavgifter	10 179	9 226
	<u>178 447</u>	<u>250 254</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	180 000	180 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	58 127	58 500
Övriga personalkostnader	0	3 375
	<u>243 127</u>	<u>246 875</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 502	977
Övriga ränteintäkter	644	1 970
	<u>2 146</u>	<u>2 947</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	531 349	528 405
Övriga räntekostnader	2 040	21 476
	<u>533 389</u>	<u>549 881</u>

JS
MA MA
DU
MB

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	107 944 929	102 237 380
Anskaffningsvärde mark	8 648 000	8 648 000
Årets investeringar	0	5 707 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 592 929	116 592 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 005 679	-21 650 441
Årets avskrivningar	-2 381 768	-2 355 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 387 447	-24 005 679
Utgående bokfört värde	90 205 482	92 587 250
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 206 000	3 206 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 713 000	1 713 000
Summa taxeringsvärde	191 919 000	191 919 000
Not 8 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 520	27 520
	27 520	27 520
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	328 257	377 414
	328 257	377 414
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SEB	1 420	11 810
Nordea	425 492	425 492
	426 912	437 302

JK
MK
MA
SU
CEB

**Bostadsrättsföreningen Vidfamne**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
--------------	--	-------------------	-------------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39798246284	0,85%	2025-11-19	7 360 000	160 000
Nordea	39788773060	1,65%	2022-04-13	7 440 000	160 000
Nordea	39788812724	1,25%	2021-11-17	8 000 000	0
Nordea	39788919499	0,75%	2024-08-22	8 000 000	0
Nordea	39798253817	0,58%	2021-12-08	2 470 000	30 000
Nordea	39788974694	0,62%	2021-05-17	7 000 000	0
Nordea	39788984584	0,63%	2021-07-15	6 000 000	0
				<u>46 270 000</u>	<u>350 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	44 520 000
---------------------------------------------------------------------	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 800 000
-------------------------------------------------------	-------------------

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 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	<u>23 470 000</u>	<u>2 350 000</u>
	23 470 000	2 350 000

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	<u>172 100</u>	<u>30 900</u>
	172 100	30 900

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	51 079	75 166
Förutbetalda hyror och avgifter	597 370	525 218
Övriga upplupna kostnader	<u>907 096</u>	<u>649 579</u>
	1 555 546	1 249 963

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

JK
 HA MA
 JH
 cll B



Bostadsrättsföreningen Vidfamne

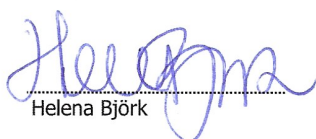
Noter

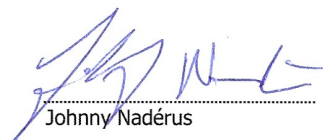
2020-12-31 2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

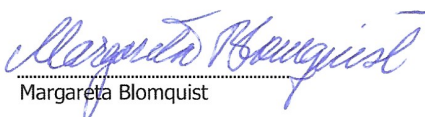
Stockholm, den 15 mars 2021


Helena Björk


Johnny Nadérus

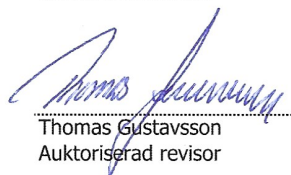

Madelene Holst


Malin Appel

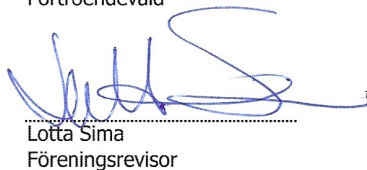

Margareta Blomquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2021

Crowe Osborne AB


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Förtroendevald


Lotta Sima
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020.

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 ersättningskyldighet mot föreningen.

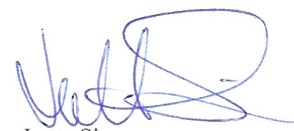
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 18 mars 2021

Crowe Osborne AB


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor


Lotta Sima
Förenings revisor