

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidablick i Hagsätra

769614-1824

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-03-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Lägenheterna togs i bruk hösten 2008.

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden, ett flerbostadshus om 10 våningsplan, på fastigheten Kolmilan 3 i stadsdelen Hagsätra i Stockholms Stad.

Antal lägenheter är 50 med bostadsarea om totalt 3 485kvm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Dessa fördelar sig på:

2 st 1 rok
2 st 1,5 rok
26 st 2 rok
11 st 3 rok
9 st 4 rok

Åtta lägenheter ägs av Stockholm Stad för gruppboende. Inom fastigheten finns 12 garage- och 16 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I fastighetens försäkring ingår brf-tillägg.

Medlemmar

Den 31 december 2017 hade föreningen 61 (fg år 61) medlemmar varav 43 (fg år 43) röstberättigade.

Under verksamhetsåret har 3 (fg år 1) lägenheter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Britt Erixon, lgh 085
vice Ordf	Kjell Edström, lgh 051
Sekreterare	Johan Kajmats, lgh 094
Ledamot	Aris Ocuz, lgh 072
	Johan Kajmats, lgh 094
	Håkan Tianen, lgh 62
	Christer Lindström, lgh 92
Suppleant	Sofia Gonzalez, lgh 91
	Hanibal Hailemichael, lgh 73

Firmatecknare

Förutom styrelsen i dess helhet tecknas föreningens firma av två ledamöter i förening. Föreningens bankkonto tecknas ensamt av föreningens ekonomiske förvaltare Rätt&Riktigt, Redovisningar

Revisorer

Ordinarie	Christina Gotting, Gotting Revision AB auktoriserad revisor
Ersättare	Kerstin Norlin godkänd revisor

Valberedning

Föreningsstämman utsåg till valberedning Johan Hallgren, lgh 12 (sammankallande) samt Annika Passvik, lgh 41

Johan Hallgren flyttade och Christer Daweu lgh 82 har varit adjungerad efter det.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-19

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Därutöver har styrelsen eller delar av styrelsen haft informella sammanträden, telefon- och epostkontakter.

Arvoden

Enligt föreningsstämmans beslut har styrelsen inom sig fördelat styrelsearvodet 54.996 kronor.

Revisorn, fastighetstillsynaren och ekonomiska förvaltaren har arvoderats enligt räkning.

Fastigheten

Håkan Tiainen(medlem) innehar uppdraget att förvalta vår fastighet i samarbete med Styrteam AB.

Underhåll och nyinvesteringar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes 2015 (enligt lag vart 6:e år).

Spolning av samtliga stammar utfördes 2016

Trapphus, våningsplan och entréer har målats och växter har inköpts till huvudentrén 2017.

Utemiljö

Under våren och hösten anordnades städdagar. Medlemmarna har då fått möjlighet att slänga grovsopor i inhyrd lastbil. Städdagarna avslutades med trivsamt samvaro.

Ekonomi och redovisning

Föreningen redovisar enligt K2. Enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag. Samt följer linjär avskrivningsmetod.

Nya stadgar registerades Bolagsverket 2017-07-06.

Föreningen har under året amorterat 600.000.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 292 452	2 353 772	2 282 243	2 283 085
Årets resultat	310 853	406 698	219 378	216 577
Driftskostnader/ 3485 kvm (bostadsyta)	374	366	387	319
Lån per kvm bostadsyta	3 829	4 001	4 230	4 660
Skuldränta i % 171231 (161231 0,382%) 0,51		0	1	1

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 280 000	10 460 000	636 566	1 552 092	
Omföring av föreg års vinst				406 697	
Årets resultat					310 853
Vid årets slut	50 280 000	10 460 000	636 566	1 958 789	310 853

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 958 789
årets resultat	310 853
Totalt	2 269 642
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 269 642
Summa	2 269 642

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 290 348	2 291 555
Övriga rörelseintäkter		2 104	62 217
Summa rörelseintäkter		2 292 452	2 353 772
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 302 581	-1 276 864
Övriga externa kostnader	4	-117 847	-102 965
Arvoden och ersättningar	2	-84 769	-78 844
Avskrivningar		-413 023	-413 023
Summa rörelsekostnader		-1 918 220	-1 871 696
Rörelseresultat		374 232	482 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 226	4 169
Räntekostnader		-71 605	-79 547
Summa finansiella poster		-63 379	-75 378
Resultat efter finansiella poster		310 853	406 698
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		310 853	406 698
Skatter			
Årets resultat		310 853	406 698

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	76 236 200	76 649 223
Summa materiella anläggningstillgångar		76 236 200	76 649 223
Summa anläggningstillgångar		76 236 200	76 649 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 200	3 287
Övriga fordringar		56 753	37 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	115 602	126 281
Summa kortfristiga fordringar		183 555	167 088
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 065 100	949 177
Summa kassa och bank		1 065 100	949 177
Summa omsättningstillgångar		1 248 655	1 116 265
SUMMA TILLGÅNGAR		77 484 855	77 765 488

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital		61 376 566	61 376 566
Summa bundet eget kapital		61 376 566	61 376 566
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 958 789	1 552 092
Årets resultat		310 853	406 698
Summa fritt eget kapital		2 269 642	1 958 790
Summa eget kapital		63 646 208	63 335 356
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 243 080	13 843 080
Summa långfristiga skulder		13 243 080	13 843 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		-	47 809
Skatteskulder		78 815	80 515
Övriga skulder		17 180	18 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	399 572	340 102
Summa kortfristiga skulder		595 567	587 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 484 855	77 765 488

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,69%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader för styrelsen m fl

Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vidarefakturerat inköp	818	5 766
Värme	392 301	398 516
El	50 489	60 681
Vatten	74 695	80 733
Fastighetsförvaltning	18 750	18 750
Städning	62 568	66 787
Sophämtning	59 986	70 535
Snöröjning	5 000	190
Reparation, underhåll och trädgård	236 369	36 053
Försäkringsärenden	-	62 025
Fastighetsförsäkring	42 999	38 351
Bredband, tv, telefoni/garagefjärr	132 943	130 729
Tomträttsavgäld	208 380	231 560
Hiss	17 283	20 019
Underhållsplan nedlagda kostnader OVK	-	56 169
	1 302 581	1 276 864

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsvaror	13 994	-
Kontorsmaterial	779	1 118
Utsmyckning av fastighet	4 151	-
Hemsida/trycksaker	1 815	1 815
Ekonomisk förvaltning	37 500	37 500
Revision/konsultationer revisor	11 625	11 250
Konsultarvode (energideklaration+BV avg)	600	900
Fastighetsavgift 0,15% x 50 lgh+ fastighetsskatt garage (2016+2017)	36 970	38 820
Övrigt	10 412	11 563
	117 846	102 966

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 625 000	78 625 000
	<u>78 625 000</u>	<u>78 625 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 975 777	-1 562 754
-Årets avskrivning enligt plan	-413 023	-413 023
	<u>-2 388 800</u>	<u>-1 975 777</u>
Redovisat värde vid årets slut	76 236 200	76 649 223
Taxeringsvärde tax 2017 = 60.312.000 (byggnad 44.473.000 och mark 15.839.000)		

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Com Hem kvartal 1	17 257	17 201
Securitas jour kvartal 1	6 375	6 045
Tomträttsavgäld kvartal 1	46 300	57 890
Nordeuropeiska försäkringar	35 770	31 076
Stockholms stadsnät jan-feb	9 900	9 900
Upplupen ränta Resurs bank	-	4 169
	115 602	126 281

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank 8803-9,285519566-1 rörlig 3 mån ränta, 0,506% (fg år 0,382)	4 785 000	4 785 000
Swedbank 8803-9,285519570-3 rörlig 3 mån ränta, 0,506% (fg år 0,382)	4 723 080	5 223 080
Swedbank 8803-9,285519568-7 rörlig 3 mån ränta, 0,506% (fg år 0,382)	3 835 000	3 835 000
	13 343 080	13 843 080
Kortfristig del	-100 000	
Summa långfristig skuld	13 243 080	

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda panter och säkerheter	17 885 000	17.885.000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Summa eventualförpliktelser

Inga

Inga

-

-

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter	268 836	239 737
Förutbetalda garage+p-plats	11 000	13 800
Sth Vatten	12 527	-
Fortum värme dec	54 340	57 565
Städning dec	4 813	-
Revision	10 000	10 000
Fortum el dec	4 906	9 000
Sopor/returer/ial	2 375	10 000
Ekonomisk förvaltning HT	-	-
Brandvarnare	21 000	-
Styrteam juli-dec	9 375	-
Övriga upplupna kostnader	400	-
	399 572	340 102

Underskrifter

Stockholm 2018-02-11



Britt Erixon
Styrelseordförande



Kjell Edström

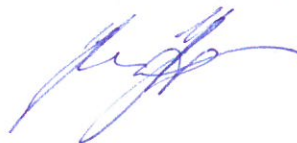


Håkan Tianen

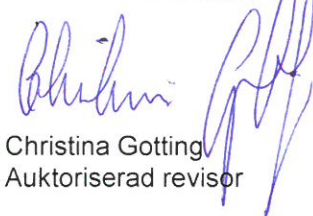
Johan Kajmats



Christer Lindström



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 februari 2018



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vidablick
Org nr 769614-1824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vidablick för år 2017. Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Mina 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 mina 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vidablick för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

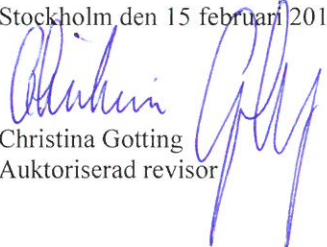
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 februari 2018



Christina Gotting
Auktoriserad revisor