

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidablick i Hagsätra

769614-1824

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018 hade föreningen 62 (fg år 61) medlemmar varav 43 (fg år 43) röstberättigade.

Under verksamhetsåret har 4 (fg år 3) lägenheter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Britt Erixon, lgh 085
vice Ordf	Christer Lindström, lgh 92
Sekreterare	Johan Kajmats, lgh 094 avflyttad oktober
Ledamot	Hanibal Hailemichael, lgh 73
	Håkan Tianen, lgh 62
	Christer Daweu, lgh 82
Suppleant	Inger Asplund, lgh 74
	Agnieszka Cabaj, lgh 32 ersätter Johan som sekreterare oktober

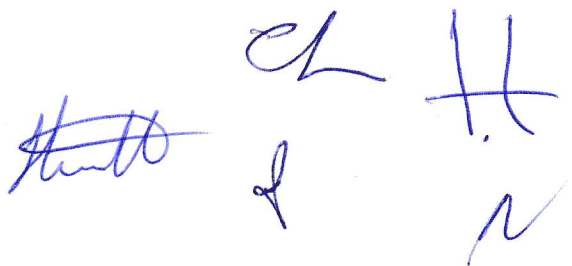
Firmatecknare

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 Annika Passvik, lgh 41 (sammankallande) samt Entisar Al-Shoris, lgh 52

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-04

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 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 55.000 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.

Nytt nyckelsystem och nya lås har installerats i cykelrummet och nytt torkskåp installerades i tvättstugan 2018

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. Följer linjär avskrivningsmetod.

Nya stadgar registerades Bolagsverket 2017-07-06.

Föreningen har under året amorterat 800.000.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	2 299 737	2 292 452	2 353 772	2 282 243
Årets resultat	418 083	310 853	406 698	219 378
Driftskostnader/ 3485 kvm (bostadsyta)	341	374	366	387
Lån per kvm bostadsyta	3 570	3 829	4 001	4 230
Skuldränta i % 181231 (171231 0,506%)	0,84	1	0	1

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 280 000	10 460 000	636 566	1 958 789	310 853
Omföring av föreg års vinst				310 853	-310 853
Årets resultat					418 083
Vid årets slut	50 280 000	10 460 000	636 566	2 269 642	418 083

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 269 642
årets resultat	418 083
Totalt	2 687 725
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 687 725
Summa	2 687 725

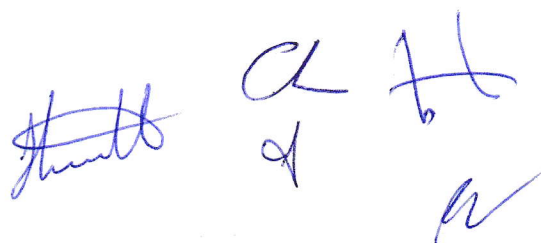
Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Bg

 CL H
d 1.6
W

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 289 177	2 290 348
Övriga rörelseintäkter		10 560	2 104
Summa rörelseintäkter		2 299 737	2 292 452
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 189 337	-1 302 581
Övriga externa kostnader	4	-121 396	-117 847
Arvoden och ersättningar	2	-83 785	-84 769
Avskrivningar		-413 022	-413 023
Summa rörelsekostnader		-1 807 540	-1 918 220
Rörelseresultat		492 197	374 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 081	8 226
Räntekostnader		-78 195	-71 605
Summa finansiella poster		-74 114	-63 379
Resultat efter finansiella poster		418 083	310 853
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		418 083	310 853
Skatter			
Årets resultat		418 083	310 853



Balansräkning

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

75 823 178

76 236 200

Summa materiella anläggningstillgångar

75 823 178

76 236 200

Summa anläggningstillgångar

75 823 178

76 236 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 593

11 200

Övriga fordringar

41 082

56 753

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

126 786

115 602

Summa kortfristiga fordringar

169 461

183 555

Kassa och bank

Kassa och bank

1 050 674

1 065 100

Summa kassa och bank

1 050 674

1 065 100

Summa omsättningstillgångar

1 220 135

1 248 655

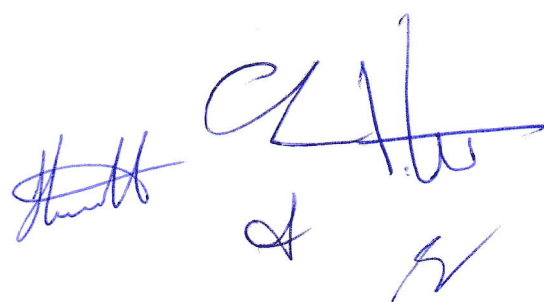
SUMMA TILLGÅNGAR

77 043 313

77 484 855

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		2 269 642	1 958 789
Årets resultat		418 083	310 853
Summa fritt eget kapital		2 687 725	2 269 642
Summa eget kapital		64 064 291	63 646 208
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 443 080	13 243 080
Summa långfristiga skulder		12 443 080	13 243 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Skatteskulder		80 515	78 815
Övriga skulder		17 686	17 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	337 741	399 572
Summa kortfristiga skulder		535 942	595 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 043 313	77 484 855



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vidarefakturerat inköp	10 902	818
Värme	373 894	392 301
El	56 205	50 489
Vatten	74 064	74 695
Fastighetsförvaltning	21 138	18 750
Städning	73 289	62 568
Sophämtning	65 513	59 986
Snöröjning	5 000	5 000
Reparation, underhåll och trädgård	110 885	236 369
Försäkringsärenden	10 258	
Fastighetsförsäkring	48 317	42 999
Bredband, tv, telefoni/garagefjärr	131 369	132 943
Tomträttsavgäld	185 200	208 380
Hiss	23 303	17 283
	1 189 337	1 302 581

By

EL
Hand
d
Ha
KL

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsvaror	6 469	13 994
Kontorsmaterial	-	779
Utsmyckning av fastighet	-	4 151
Hemsida/trycksaker	1 815	1 815
Ekonomisk förvaltning	40 001	37 500
Revision/konsultationer revisor	14 875	11 625
Advokatkostnad	2 375	
Konsultarvode (energideklaration+BV avg)	600	600
Fastighetsavgift 0,15% x 50 lgh+ fastighetsskatt garage (2016+2017)	40 520	36 970
Övrigt	14 741	10 412
	121 396	117 846

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 625 000	78 625 000
	78 625 000	78 625 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 388 800	-1 975 777
-Årets avskrivning enligt plan	-413 022	-413 023
	-2 801 822	-2 388 800
Redovisat värde vid årets slut	75 823 178	76 236 200
Taxeringsvärde tax 2017 = 60.312.000 (byggnad 44.473.000 och mark 15.839.000) (sker vartannat år)		

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Com Hem kvartal 1	21 998	17 257
Securitas jour kvartal 1	6 690	6 375
Tomträttsavgäld kvartal 1	46 300	46 300
Nordeuropeiska försäkringar	37 641	35 770
Stockholms stadsnät jan-feb	9 900	9 900
Upplupna intäkter	4 257	-
	126 786	115 602

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank 8803-9,285519566-1 rörlig 3 mån ränta, 0,843% (fg år 0,506)	4 685 000	4 785 000
Swedbank 8803-9,285519570-3 rörlig 3 mån ränta, 0,843% (fg år 0,506)	4 723 080	4 723 080
Swedbank 8803-9,285519568-7 rörlig 3 mån ränta, 0,843% (fg år 0,506)	3 135 000	3 835 000
	12 543 080	13 343 080
Kortfristig del	-100 000	-100 000
Summa långfristig skuld	12 443 080	13 243 080

Ag

CL 11
Handwritten signatures and initials

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda panter och säkerheter	17 885 000	17.885.000

Eventalförpliktelser

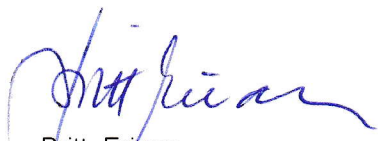
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	175 412	268 836
Förutbetalda garage+p-plats	14 000	11 000
Sth Vatten	12 553	12 527
Fortum värme nov	40 752	
Fortum värme dec	49 663	54 340
Städning dec	6 619	4 813
Revision	13 000	10 000
Fortum el nov	5 939	
Fortum el dec	5 739	4 906
Sopor/returer/ial		2 375
Brandvarnare		21 000
Styrteam juli-dec	10 569	9 375
Övriga upplupna kostnader	3 495	400
	337 741	399 572

Underskrifter

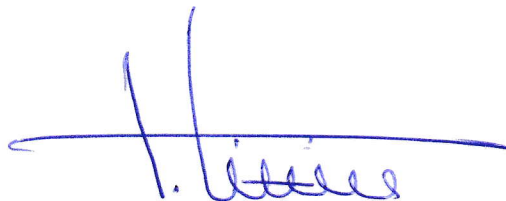
Stockholm 2019-02-10



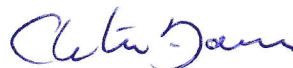
Britt Erixon
Styrelseordförande



Hanibal Hailemichael



Håkan Tianen

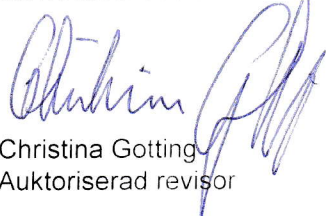


Christer Daweu

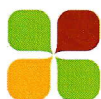


Christer Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 februari 2019



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 2018. 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 2018 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2018 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:

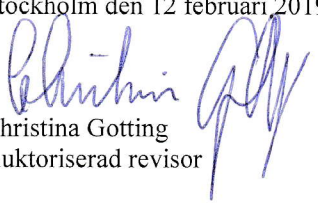
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 februari 2019



Christina Gotting
Auktoriserad revisor