

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
VDSU Fasaden



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Johan Olof Bexelius	Ledamot
Jan Rune Ekström	Ledamot
Inga-Lill Gun Jennicke Ekström	Ledamot
Bengt Rejhed	Ledamot
Daniel Sarén	Ledamot
Lars Urban Sköld	Ledamot

Johan Mikael Fuller	Suppleant
Carolina M A Nilsson Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anita Deurell	Ordinarie Extern	Revaco Revision AB
---------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Richard Bexelius  
Lisa Fuller

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pelikanen 3	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

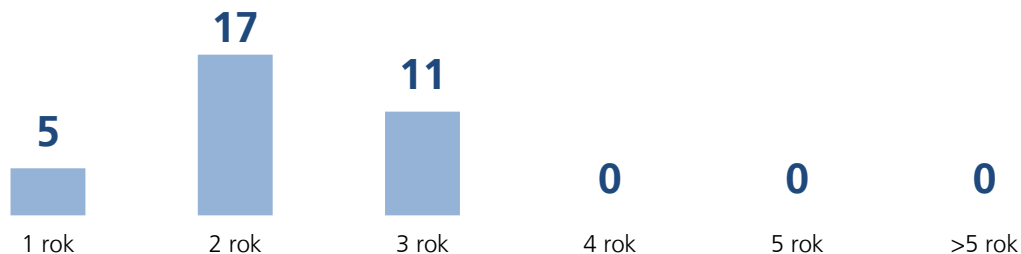
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 373 m<sup>2</sup>, varav 2 068 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 305 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mainly Raw	53 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Chutney Bar & Matsalar AB	167 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Lovestore HB	12 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Reikimusic Studios HB	35 m <sup>2</sup>	2018-05-31
Helena Skolling Creative AB	38 m <sup>2</sup>	2017-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering fönster	2016	Fönster mot Katarina Bangata
Ommålning trapphus	2013	Bondegatan 6
Ommålning trapphus	2011 - 2012	Katarina Bangata 19
Nya balkonger	2008	
Rörstambyte	1999	
Nyinstallation hiss	1999	
Elstambyte	1999	
Omläggning av tak	1999	
Omputsning av fasad	1999	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen Brf VDSU Fasaden
Takskottning	TS Tak & Fasad Gruppen AB
Trappstädning	Städpoolen
Tömning källsortering	Sita Sverige AB
Sopsug hushållsavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatugöms och fastighetskontor
Hiss service	Otis AB
Fjärrvärme	AB Fortum värme
Elnät	Fortum Markets AB
Elförbrukning	Energibolaget i Sverige AB
Sotning	Peter Sotare AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms markkontor
Entrémattor	Antarctic städ AB
Nödtelefoner hiss	Teliasonera Sverige AB
Tv	Com Hem AB
OVK	Peter Sotare AB
Rökluckor service	Brandskyddsbutiken
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Fjärrvärme styrsystem serviceavtal	Elektro Relä AB
Hiss besiktning	Inspecta Sweden AB

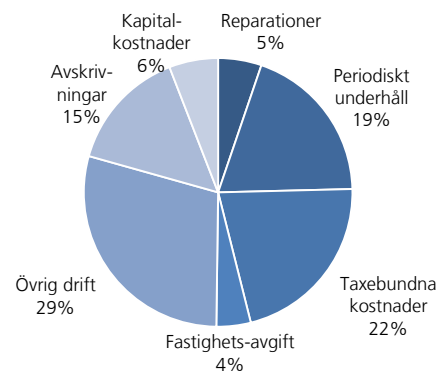
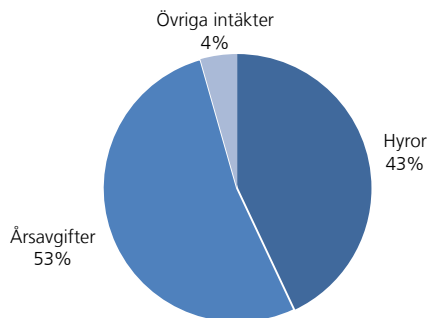
## Föreningens ekonomi

Föreningens lån amorterades under året med 300 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 042 528</b>	<b>906 186</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 279 705	2 209 910
Finansiella intäkter	357	602
Balkongfond	23 071	22 633
Ökning av kortfristiga skulder	142 041	15 780
	<b>2 445 174</b>	<b>2 248 925</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 235 093	1 633 708
Finansiella kostnader	165 734	178 825
Ökning av kortfristiga fordringar	54 066	50
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
	<b>2 754 893</b>	<b>2 112 583</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>732 809</b>	<b>1 042 528</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-309 719</b>	<b>136 342</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönster mot Katarina Bangata har renoverats, inklusive vindsfönstren.

Grovtvättmaskinen utbytt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	606	589	589	589
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 475	2 454	2 446	2 438
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 996	4 029	4 177	4 324
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	26	30	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	161	135	171
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	20	23	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	74	92	100
Soliditet (%)	78	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-536	-23	-175	15
Nettoomsättning (tkr)	2 229	2 210	2 203	2 200

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 068 m<sup>2</sup> bostäder och 305 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 742 597	0	0	29 742 597
Upplåtelseavgifter	1 840 441	0	0	1 840 441
Fond för yttre underhåll	414 430	187 482	0	226 948
Balkongfond	186 333	23 071	0	163 263
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>32 183 801</b>	<b>210 553</b>	<b>0</b>	<b>31 973 249</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 085 301	-187 482	-22 892	-874 928
Årets resultat	-536 150	-536 150	22 892	-22 892
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 621 451</b>	<b>-723 632</b>	<b>0</b>	<b>-897 820</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 562 350</b>	<b>-513 079</b>	<b>0</b>	<b>31 075 429</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-536 150
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-897 819
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 482
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 621 451</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

414 430
<b>-1 207 021</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 229 223	2 209 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 482	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 279 705</b>	<b>2 209 910</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 998 826	-1 410 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 291	-138 069
Personalkostnader	Not 6	-84 977	-84 873
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 385	-420 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 650 478</b>	<b>-2 054 580</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-370 773</b>	<b>155 331</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357	602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 734	-178 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 377</b>	<b>-178 223</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-536 150</b>	<b>-22 892</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-536 150</b>	<b>-22 892</b>



## Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	38 230 005	38 638 139
Maskiner och inventarier	Not 9	0	7 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 230 005</b>	<b>38 645 390</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 230 005</b>	<b>38 645 390</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	738 475	1 048 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 482	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>788 957</b>	<b>1 048 952</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 555	212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 555</b>	<b>212</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>793 512</b>	<b>1 049 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 023 517</b>	<b>39 694 554</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 583 038	31 583 038
Fond för yttre underhåll	Not 12	414 430	226 948
Balkongfond		186 333	163 263
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 183 801</b>	<b>31 973 249</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 085 301	-874 928
Årets resultat		-536 150	-22 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 621 451</b>	<b>-897 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 562 350</b>	<b>31 075 429</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 900 000	8 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 900 000</b>	<b>8 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		81 637	87 071
Skatteskulder		11 657	5 230
Övriga skulder		63 954	56 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	403 918	269 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>561 166</b>	<b>419 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 023 517</b>	<b>39 694 554</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 198 689	1 198 689
Hyor bostäder	140 106	138 308
Hyor lokaler momspliktiga	817 109	810 576
Hyor lokaler	23 028	23 028
Elintäkter moms	6 000	6 000
Värmeintäkter	29 930	29 930
Avgift andrahandsuthyrning	14 339	3 337
Öresutjämning	22	41
	<b>2 229 223</b>	<b>2 209 910</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	47 128	0
Försäkringsersättning	3 354	0
	<b>50 482</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 364	59 182
	Fastighetsskötsel beställning	10 044	29 545
	Snöröjning/sandning	82 792	17 744
	Städning entreprenad	62 835	61 206
	Mattvätt/Hyrmattor	9 955	11 126
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	45 913
	Hissbesiktning	2 700	6 151
	Bevakning	1 781	1 361
	Gemensamma utrymmen	866	0
	Gård	13 345	17 703
	Serviceavtal	16 907	16 416
	Förbrukningsmateriel	1 952	16 489
	Störningsjour och larm	3 020	2 936
	Brandskydd	24 431	0
		<b>286 991</b>	<b>285 772</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	9 760	33 921
	Lokaler	918	2 232
	Tvättstuga	17 246	0
	Sophantering/återvinning	28 321	45 636
	Lås	3 206	15 594
	VVS	13 128	29 280
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 326
	Ventilation	0	5 885
	Elinstallationer	10 676	12 232
	Hiss	3 678	3 641
	Skador/klotter/skadegörelse	11 164	8 986
	Vattenskada	50 119	0
		<b>148 214</b>	<b>165 732</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	81 802	0
	Fönster	462 828	0
		<b>544 630</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	87 252	62 334
	Värme	406 126	391 267
	Vatten	59 218	49 227
	Sophämtning/renhållning	52 492	51 469
		<b>605 089</b>	<b>554 296</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 652	28 512
	Tomträttsavgäld	256 250	260 100
	Kabel-TV	11 216	11 235
		<b>297 118</b>	<b>299 847</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>116 784</b>	<b>105 119</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 998 826</b>	<b>1 410 766</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	5 113	4 687
	Juridiska åtgärder	4 641	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 044	16 714
	Föreningskostnader	6 012	4 210
	Styrelseomkostnader	5 554	11 806
	Fritids- och trivselkostnader	9 394	2 197
	Förvaltningsarvode	90 835	87 377
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 600
	Administration	3 708	2 368
	Konsultarvode	4 880	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		<b>151 291</b>	<b>138 069</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 350	66 500
	Sociala kostnader	18 627	18 373
		<b>84 977</b>	<b>84 873</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	397 854	397 854
	Förbättringar	10 280	10 273
	Inventarier	7 251	12 745
		<b>415 385</b>	<b>420 872</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	40 015 640	40 015 640
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 015 640</b>	<b>40 015 640</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 377 500	-969 374
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 134	-408 126
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 785 634</b>	<b>-1 377 500</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 230 005</b>	<b>38 638 139</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 200 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	34 294 000	25 610 000
		<b>62 494 000</b>	<b>56 610 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 000 000	50 200 000
	Lokaler	7 494 000	6 410 000
		<b>62 494 000</b>	<b>56 610 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	70 466	70 466
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 466</b>	<b>70 466</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-63 215	-50 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 251	-12 745
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-70 466</b>	<b>-63 215</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>7 251</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	5 345	6 636
	Klientmedel hos SBC	728 255	1 042 316
	Fordringar	4 875	0
		<b>738 475</b>	<b>1 048 952</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkringsersättning		3 354	0
	Fakturerade kostnader		47 128	0
			<b>50 482</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början		226 948	169 830
	Reservering enligt stadgar		187 482	169 830
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-112 712
	<b>Vid årets slut</b>		<b>414 430</b>	<b>226 948</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,350 %	1 500 000	1 500 000	2017-02-02
	Handelsbanken	1,350 %	3 000 000	3 000 000	2017-01-30
	Handelsbanken	1,850 %	3 000 000	3 000 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,350 %	400 000	700 000	2017-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 900 000</b>	<b>8 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>7 900 000</b>	<b>8 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 900 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		11 600 000	11 600 000

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Upplåtelseavtal för del av råvinden på Bondegatan 6 skrevs under.	
	8 nya förråd har byggts i källaren på Bondegatan 6.	
	En mindre upprustning av gården är planerad.	
	Åtgärd av skador på fasaden som uppstått på grund av vattenavrinning från några balkonger planeras.	

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Snörbjörning / sandning</i>	<i>68.396</i>	<i>0</i>
	Arvoden	66 450	66 600
	Sociala avgifter	20 879	20 737
	Ränta	16 321	25 342
	Förutbetalda avgifter och hyror	187 704	157 268
	Vattenskada	44 168	0
		<i>403.918</i>	<i>269 947</i>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den *4 / 5* 2017

Johan Olof Bexelius  
Ledamot

Jan Rune Ekström  
Ledamot

Inga-Lill Gun Jennicke Ekström  
Ledamot

Bengt Rejhed  
Ledamot

Daniel Sarén  
Ledamot

Lars Urban Sköld  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *9 / 5* 2017

Anita Deurell  
~~Extern revisor~~

*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden, org.nr 769600-1853

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf VDSU Fasaden för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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.

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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the auditor, located at the bottom left of the page.

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 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 VDSU Fasaden för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

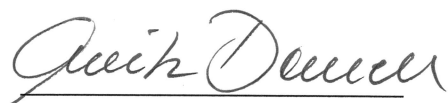
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anita Deurell". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anita Deurell

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 198 700	1 198 689	1 198 700
Hyror bostäder	140 100	140 106	140 100
Hyror lokaler momspliktiga	810 500	817 109	810 500
Hyror lokaler	23 000	23 028	23 000
Elintäkter moms	6 000	6 000	6 000
Värmeintäkter	30 000	29 930	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	13 300	14 339	0
Öresutjämnning	0	22	0
Fakturerade kostnader	0	47 128	0
Försäkringsersättning	0	3 354	0
	<b>2 221 600</b>	<b>2 279 705</b>	<b>2 208 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-60 000	-56 364	-60 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-10 044	-20 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-14 396	-15 000
Städning entreprenad	-65 000	-62 835	-63 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-9 955	-9 500
Hissbesiktning	-6 000	-2 700	-2 600
Myndighetstillsyn	0	0	-1 000
Bevakning	-2 000	-1 781	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-866	0
Gård	-100 000	-13 345	-5 000
Serviceavtal	-15 500	-16 907	-15 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 952	-5 000
Störningsjour och larm	-3 000	-3 020	0
Brandskydd	0	-24 431	0
	<b>-302 500</b>	<b>-218 595</b>	<b>-199 600</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	-9 760	-110 000
Lokaler	0	-918	0
Tvättstuga	-75 000	-17 246	0
Sopphantering/återvinning	0	-28 321	0
Lås	0	-3 206	0
VVS	0	-13 128	0
Elinstallationer	0	-10 676	0
Hiss	0	-3 678	0
Fönster	0	0	-320 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 164	0
Vattenskada	0	-50 119	0
	<b>-225 000</b>	<b>-148 214</b>	<b>-430 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	-81 802	0
Fönster	0	-462 828	0
	<b>0</b>	<b>-544 630</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-63 600	-87 252	-60 000
Värme	-399 000	-406 126	-395 000
Vatten	-56 000	-59 218	-55 000
Sophämtning/renhållning	-52 800	-52 492	-48 000
	<b>-571 400</b>	<b>-605 089</b>	<b>-558 000</b>

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-30 200	-29 652	-29 000
Tomträttsavgäld	-255 900	-256 250	-260 100
Kabel-TV	-11 500	-11 216	-11 300
	<b>-297 600</b>	<b>-297 118</b>	<b>-300 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-116 800	-116 784	-106 000
	<b>-116 800</b>	<b>-116 784</b>	<b>-106 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-5 200	-5 113	-4 700
Juridiska åtgärder	0	-4 641	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 044	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 012	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 554	-3 500
Fritids- och trivselkostnader	-5 500	-9 394	-1 000
Förvaltningsarvode	-94 500	-90 835	-90 000
Administration	-3 000	-3 708	-3 000
Konsultarvode	0	-4 880	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 110	-5 000
	<b>-140 400</b>	<b>-151 291</b>	<b>-129 200</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-67 200	-66 350	-66 750
Arbetsgivaravgifter	-21 200	-18 627	-21 000
	<b>-88 400</b>	<b>-84 977</b>	<b>-87 750</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-397 900	-397 854	-397 900
Förbättringar	-10 300	-10 280	-10 300
Inventarier	0	-7 251	-7 300
	<b>-408 200</b>	<b>-415 385</b>	<b>-415 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 150 300</b>	<b>-2 582 082</b>	<b>-2 226 450</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>71 300</b>	<b>-302 377</b>	<b>-18 150</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	33	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	256	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	68	0
Låneräntor	-170 000	-165 650	-189 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-83	0
	<b>-170 000</b>	<b>-165 377</b>	<b>-189 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-98 700</b>	<b>-467 754</b>	<b>-207 150</b>