



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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
Daniel Sarén	Ledamot
Peter Anders Christer Wallberg	Ledamot
Linn Christina Alexandra Wiklund	Ledamot

Per Olof Petersson	Suppleant
Lars Urban Sköld	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Olof Bexelius, Per Olof Petersson, Daniel Sarén, Lars Urban Sköld och Linn Christina Alexandra Wiklund.

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 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-14. Extra stämma med anledning av installation av fibernät.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 3	2000	stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.

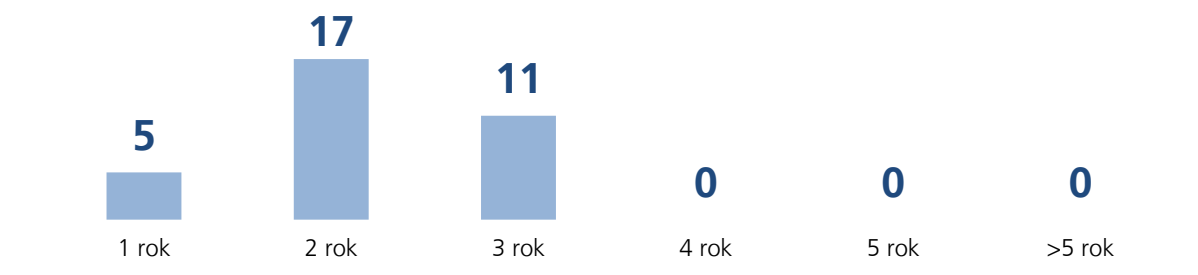
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 415 m², varav 2 110 m² utgör lägenhetsyta och 305 m² 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
Café Pausa Sthlm	53 m ²	2021-12-31
Chutney Bar & Matsal	167 m ²	2020-09-30
Lovestore HB	12 m ²	2020-09-30
Reikimusic Studios HB	35 m ²	2020-05-31
Helena Skolling Creative AB	38 m ²	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

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	
Planerat underhåll	År	
Ommålning av tak	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

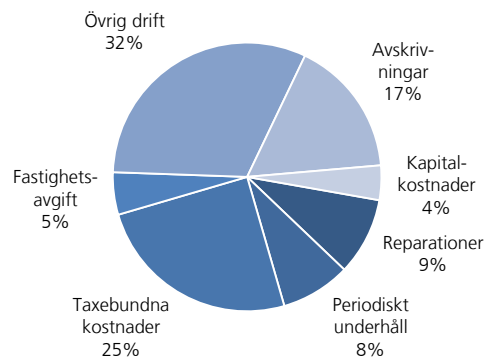
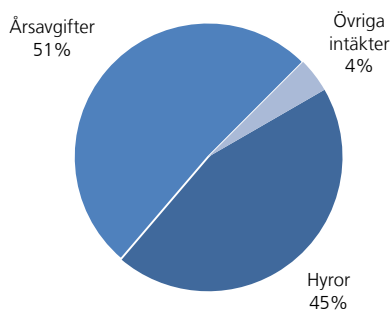
Avtal	Leverantör
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen Brf VDSU Fasaden
Takskottning	DB Tak AB
Trappstädning	Städpoolen
Tömning källsortering	SUEZ Recycling AB
Sopsug hushållsavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatu och fastighetskontor
Hiss service & nödtelefoner	Otis AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Fortum Markets AB
Elförbrukning	Energibolaget i Sverige AB
Sotning	Peter Sotare AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms markkontor
Entrémattor	Antarctic städ AB
Tv	Com Hem AB
OVK	Peter Sotare AB
Rökluckor service	Brandskyddsbutikens
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Fjärrvärme styrsystem serviceavtal	Elektro Relä AB
Hiss besiktning	Inspecta Sweden AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	672 208	769 699
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 388 600	2 305 357
Finansiella intäkter	618	156
Minskning kortfristiga fordringar	4 261	0
Balkongfond	24 160	23 659
	2 417 639	2 329 172
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 025 898	2 104 024
Finansiella kostnader	105 619	107 955
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 153
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	112	12 531
	2 131 629	2 426 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	958 218	672 208
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	286 010	-97 491

*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 1 377 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

Fibernät installerades till samtliga lägenheter.

Energideklaration utförd.

En underhållsplan för kommande 50 år har tagits fram.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	615	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 689	2 611	2 564	2 475
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 318	3 389	3 490	3 996
Elkostnad/m ² totalyta	44	44	39	37
Värmekostnad/m ² totalyta	165	168	169	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	37	57	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	50	70
Soliditet (%)	81	81	81	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-165	-329	-305	-536
Nettoomsättning (tkr)	2 333	2 299	2 262	2 229

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 110 m² bostäder och 305 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 330 597	0	0	30 330 597
Upplåtelseavgifter	2 252 441	0	0	2 252 441
Fond för yttre underhåll	241 340	241 340	-134 463	134 463
Balkongfond	267 299	24 160	0	243 139
S:a bundet eget kapital	33 091 677	265 500	-134 463	32 960 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 082 473	-241 340	-194 297	-1 646 836
Årets resultat	-164 593	-164 593	328 760	-328 760
S:a ansamlad förlust	-2 247 066	-405 933	134 463	-1 975 596
S:a eget kapital	30 844 612	-140 433	0	30 985 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-164 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 841 133
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-241 340</u>
summa balanserat resultat	-2 247 066

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

213 842

-2 033 224

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 332 581	2 299 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 019	6 166
Summa rörelseintäkter		2 388 600	2 305 357
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 801 552	-1 882 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 708	-135 959
Personalkostnader	Not 6	-89 637	-85 326
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-422 294	-422 294
Summa rörelsekostnader		-2 448 192	-2 526 319
RÖRELSERESULTAT		-59 592	-220 961
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 619	-107 955
Summa finansiella poster		-105 001	-107 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164 593	-328 760
ÅRETS RESULTAT		-164 593	-328 760

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 005 603	37 413 737
Inventarier	Not 9	29 500	43 660
Summa materiella anläggningstillgångar		37 035 103	37 457 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 035 103	37 457 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	608
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	962 995	680 638
Summa kortfristiga fordringar		962 995	681 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		962 995	681 246
SUMMA TILLGÅNGAR		37 998 098	38 138 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 583 038	32 583 038
Fond för yttre underhåll	Not 11	241 340	134 463
Balkongfond		267 299	243 139
Summa bundet eget kapital		33 091 677	32 960 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 082 473	-1 646 836
Årets resultat		-164 593	-328 760
Summa fritt eget kapital		-2 247 066	-1 975 596
SUMMA EGET KAPITAL		30 844 612	30 985 044
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	6 700 000	6 700 000
Leverantörsskulder		101 135	93 090
Skatteskulder		10 584	4 957
Övriga skulder		67 681	77 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	274 086	278 545
Summa kortfristiga skulder		7 153 486	7 153 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 998 098	38 138 643

Noter

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 223 942	1 215 524
Hyror bostäder	147 662	144 909
Hyror lokaler momspliktiga	878 963	852 146
Hyror lokaler	38 238	37 091
Elintäkter moms	6 000	6 000
Värmeintäkter	29 930	29 930
Avgift andrahandsuthyrning	7 781	13 615
Öresutjämning	65	-24
	2 332 581	2 299 191

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 375	0
Försäkringsersättning	39 848	0
Övriga intäkter	14 796	6 166
	56 019	6 166

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 320	68 320
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 320	54 656
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 370	6 832
	Snöröjning/sandning	17 202	4 880
	Städning entreprenad	61 052	65 125
	Mattvätt/Hyrmattor	12 054	10 785
	Sotning	12 259	9 783
	Hissbesiktning	6 971	0
	Myndighets tillsyn	12 200	0
	Gemensamma utrymmen	3 356	3 880
	Gård	0	7 168
	Serviceavtal	23 189	20 761
	Förbrukningsmateriel	4 293	8 654
	Brandskydd	5 325	4 659
		243 909	265 503
	Reparationer		
	Lokaler	4 503	15 000
	Tvättstuga	12 579	7 880
	Entré/trapphus	42 481	6 449
	Lås	13 508	18 927
	VVS	40 166	26 392
	Värmeanläggning/undercentral	1 160	0
	Ventilation	4 291	0
	Elinstallationer	9 453	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 258	1 480
	Bredband	3 424	0
	Hiss	6 171	96 269
	Tak	0	5 132
	Skador/klotter/skadegörelse	13 921	5 254
	Vattenskada	83 348	2 899
		238 262	185 680
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	61 244
	Lås	0	83 436
	Bredband	206 522	0
	Tak	7 320	161 205
	Fönster	0	54 536
		213 842	360 421
	Taxebundna kostnader		
	El	106 698	104 570
	Värme	399 578	398 212
	Vatten	61 457	86 981
	Sophämtning/renhållning	69 433	60 421
		637 166	650 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 015	34 248
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	712
	Tomträttsavgäld	255 900	255 900
	Kabel-TV	9 839	9 404
	Bredband	34 717	1 626
		338 472	301 890
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 901	119 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 801 552	1 882 739

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	694	0
	Hyresförluster	224	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 958	16 470
	Föreningskostnader	396	2 315
	Styrelseomkostnader	3 300	5 437
	Fritids- och trivselkostnader	1 533	1 759
	Studieverksamhet	1 160	0
	Förvaltningsarvode	99 888	96 844
	Administration	2 541	2 678
	Konsultarvode	2 705	5 246
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 210
		134 708	135 959
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 500	68 250
	Sociala kostnader	20 137	17 076
		89 637	85 326
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	397 854	397 854
	Förbättringar	10 280	10 280
	Inventarier	14 160	14 160
		422 294	422 294

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 015 640	40 015 640
	Utgående anskaffningsvärde	40 015 640	40 015 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 601 903	-2 193 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 134	-408 134
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 010 037	-2 601 903
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 005 603	37 413 737
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 850 000	28 200 000
	Taxeringsvärde mark	48 596 000	34 294 000
		80 446 000	62 494 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	55 000 000
	Lokaler	8 446 000	7 494 000
		80 446 000	62 494 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 266	141 266
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	141 266	141 266
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-97 606	-83 446
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 160	-14 160
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 766	-97 606
	Redovisat restvärde vid årets slut	29 500	43 660
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 777	8 430
	Klientmedel hos SBC	958 218	672 208
		962 995	680 638

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	134 463	187 482
	Reservering enligt stadgar	241 340	187 482
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-134 463	-240 501
	Vid årets slut	241 340	134 463

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,940 %	3 000 000	3 000 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,170 %	700 000	700 000	2020-02-06
	Handelsbanken	0,908 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-06
	Summa skulder till kreditinstitut		6 700 000	6 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 700 000	-6 700 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 700 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 750	68 250
	Sociala avgifter	21 915	21 444
	Ränta	7 507	13 906
	Avgifter och hyror	174 914	174 945
		274 086	278 545

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ommålning av tak enligt underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

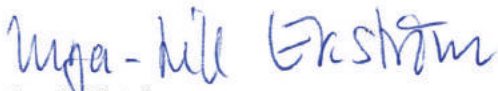
STOCKHOLM den 30 / 3 2020



Johan Bexelius
Ledamot



Rune Ekström
Ledamot



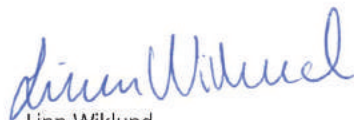
Inga-Lill Ekström
Ledamot



Daniel Sarén
Ledamot



Peter Wallberg
Ledamot



Linn Wiklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 2020



Anita Deurell
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 Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. 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 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2 april 2020

Anita Deurell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 223 000	1 223 942	1 223 000
Hyror bostäder	147 000	147 662	144 000
Hyror lokaler momspliktiga	869 000	878 963	852 000
Hyror lokaler	37 000	38 238	37 000
Elintäkter moms	6 000	6 000	6 000
Värmeintäkter	30 000	29 930	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 781	0
Öresutjämning	0	65	0
Fakturerade kostnader	0	1 375	0
Försäkringersättning	0	39 848	0
Övriga intäkter	14 000	14 796	0
	2 326 000	2 388 600	2 292 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-72 000	-68 320	-69 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	0	-17 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-7 320	-41 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-10 370	0
Snöröjning/sandning	-24 000	-17 202	-55 000
Städning entreprenad	-68 000	-61 052	-68 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-12 054	-14 000
Sotning	-11 000	-12 259	-60 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-60 000	0	0
Hissbesiktning	-8 000	-6 971	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-12 200	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-3 356	-1 000
Gård	-12 000	0	-15 000
Serviceavtal	-22 000	-23 189	-22 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 293	-8 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	-2 000	-5 325	-2 000
	-333 000	-243 909	-379 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-129 000	0	-124 000
Lokaler	0	-4 503	0
Tvättstuga	0	-12 579	0
Entré/trapphus	0	-42 481	0
Lås	0	-13 508	0
VVS	0	-40 166	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 160	0
Ventilation	0	-4 291	0
Elinstallationer	0	-9 453	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 258	0
Bredband	0	-3 424	200 000
Hiss	0	-6 171	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 921	0
Vattenskada	0	-83 348	0
	-129 000	-238 262	76 000
Periodiskt underhåll			
Bredband	0	-206 522	0
Tak	0	-7 320	0
	0	-213 842	0

Taxebundna kostnader			
El	-109 000	-106 698	-98 000
Värme	-415 000	-399 578	-418 000
Vatten	-87 000	-61 457	-136 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-69 433	-55 000
	-674 000	-637 166	-707 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-38 015	-33 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-1 000	0	0
Tomträttsavgäld	-256 000	-255 900	-256 000
Kabel-TV	-10 000	-9 839	-10 000
Bredband	-44 000	-34 717	-2 000
	-350 000	-338 472	-301 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-129 930	-129 901	-120 000
	-129 930	-129 901	-120 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-694	-6 000
Hysesförluster	0	-224	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 958	-18 000
Föreningskostnader	-3 000	-396	-12 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-3 300	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 533	0
Studieverksamhet	0	-1 160	0
Förvaltningsarvode	-102 000	-99 888	-99 000
Administration	-3 000	-2 541	-3 000
Konsultarvode	0	-2 705	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 310	-6 000
	-140 000	-134 708	-150 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-69 000	-69 500	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-20 137	-22 000
	-91 000	-89 637	-91 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-398 000	-397 854	-398 000
Förbättringar	-11 000	-10 280	-11 000
Inventarier	-15 000	-14 160	-15 000
	-424 000	-422 294	-424 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 270 930	-2 448 192	-2 096 000
RÖRELSERESULTAT	55 070	-59 592	196 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	618	0
Låneräntor	-70 000	-105 619	-120 000
	-70 000	-105 001	-120 000
RESULTAT	-14 930	-164 593	76 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE