

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2059.
- 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 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

Richard Bexelius	Ordförande
Sara Bergelv	Vice ordförande
Henrik Nilzén	Sekreterare
Anton Halses	Kassör
Lars Sköld	Ledamot

André Hannercrantz	Suppleant
Philip Mantilla	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Richard Bexelius, André Hannercrantz, Philip Mantilla och Lars Sköld.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sebastian Lennevi	Ordinarie Extern	WeAudit Sweden AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Issa Baber
Johan Bexelius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

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

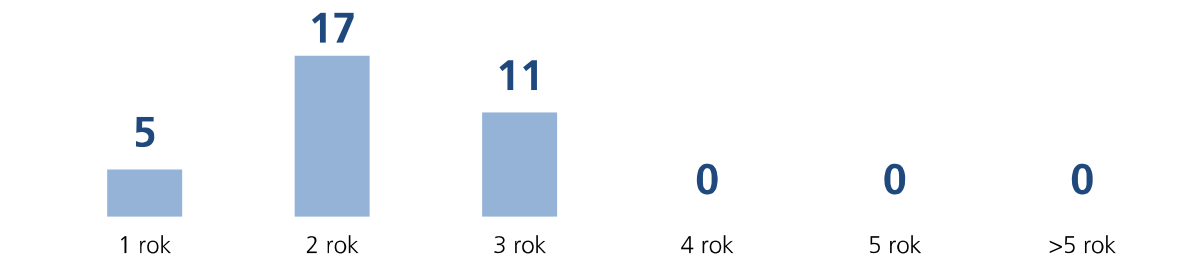
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 415 m², varav 2 110 m² utgör boyta 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
Frisör / Montti Lundberg AB	53 m ²	2024-12-31
Restaurang Chutney / Mana Invest AB	167 m ²	2026-09-30
Butiksförråd / Lovestore HB	12 m ²	2026-09-30
Musikstudio / Reikimusic Studios HB	35 m ²	2025-05-31
Smyckestillverkning / Helena Skolling Creative AB	38 m ²	2026-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2059.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystem och byte av radiatorventiler	2022 - 2023	
Målning av tak	2021	
Renovering fönster	2016	Fönster mot Katarina Bangata
Ommålning trapphus	2013	Bondegatan 6
Ommålning trapphus	2011 - 2012	Katarina Bangata 19
Nya balkonger	2008	
Elstambyte	1999	
Rörstambyte	1999	
Nyinstallation hiss	1999	
Omläggning av tak	1999	
Omputsning av fasad	1999	
Planerat underhåll	År	
Injustering av värmesystem och byte av radiatorventiler	2022-2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

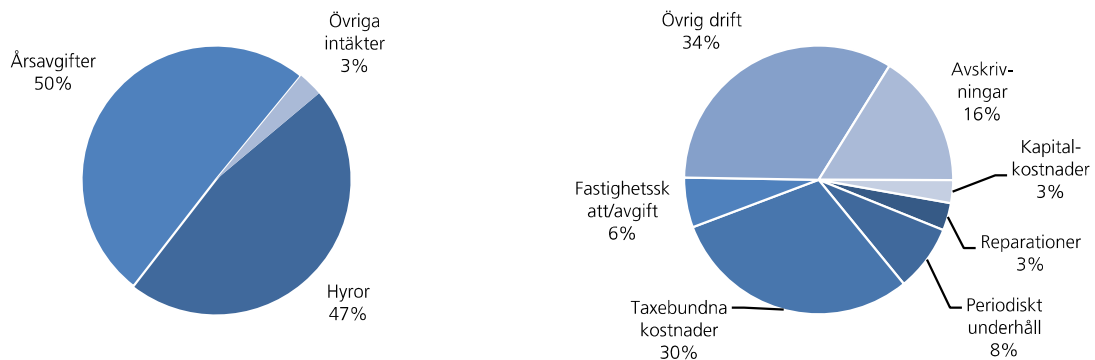
Avtal	Leverantör
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Takskottning	DB Tak AB
Trappstädning	Städpoolen AB
Tömning källsortering	SUEZ Recycling AB
Sopsug hushållsavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatuhälsa och fastighetskontor
Hiss service & nödtelefoner	Otis AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Göta Energi AB
Sotning	Skorstensfejarmästare Lars Sundström Aktiebolag
Vatten	Stockholm Vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms stad Exploateringskontoret
Entrémattor	Antarctic städ AB
Tv	Com Hem AB (t o m dec 2022)
OVK	Peter Sotare AB
Rökluckor service	Larm & Teletjänst AB
Fjärrvärme styrsystem serviceavtal	Elektro Relä AB
Hiss besiktning	Kiwa Inspecta Sweden AB
Porttelefoni	Telavox AB
Fastighetsförvaltning avrop	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Sopsug service	Envac Scandinavia AB
Fastighetsskötsel och jour	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Låssystem, avrop	Södermalms Lås AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 240 302	1 340 995
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 427 864	2 360 623
Finansiella intäkter	3 670	198
Balkongfond	27 222	24 751
Ökning av kortfristiga skulder	0	55 614
	2 458 756	2 441 186
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 031 704	2 490 233
Finansiella kostnader	69 610	50 193
Ökning av kortfristiga fordringar	22 153	1 453
Minskning av långfristiga skulder	700 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	6 143	0
	2 829 610	2 541 879
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	869 448	1 240 302
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-370 854	-100 693

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året, 2022, har präglats av arbete med frågor kring ny förvaltare, energi och ekonomin. Fastighetsägarna har genomfört sitt första år som föreningens tekniska förvaltare. Kostnader för el, värme och räntor m.m. har ökat. Arbete med injustering av värmesystem har inneburit en större investering som påbörjats under året. Styrelsen har fått viss ny sammansättning efter stämman och några nya medlemmar har flyttat in i fastigheten. Föreningen har under året inte behövt höja avgifterna, även om det ekonomiska läget blivit mer ansträngt. Inga extrastämmor har hållits och inga större oförutsedda utgifter har uppstått. Mindre frågor har dock uppstått och hanterats löpande av förvaltare och styrelse. Föreningen har amorterat ett lån på 700 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	606	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 782	2 744	2 731	2 689
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 972	3 318	3 318	3 318
Elkostnad/m ² totalyta	77	48	40	44
Värmekostnad/m ² totalyta	165	168	159	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	32	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	21	28	44
Soliditet (%)	82	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	-600	-81	-165
Nettoomsättning (tkr)	2 407	2 331	2 312	2 333

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	318 132	318 132	-462 942	462 942
Balkongfond	343 867	27 222	0	316 645
S:a bundet eget kapital	33 245 037	345 354	-462 942	33 362 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 004 290	-318 132	-136 697	-2 549 461
Årets resultat	-75 221	-75 221	599 639	-599 639
S:a fritt eget kapital	-3 079 511	-393 353	462 942	-3 149 100
S:a eget kapital	30 165 526	-47 999	0	30 213 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-75 221
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 686 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 132
summa balanserat resultat	-3 079 511
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	201 419
att i ny räkning överförs	-2 878 092

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 406 818	2 330 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 046	30 011
Summa rörelseintäkter		2 427 864	2 360 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 779 714	-2 240 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 783	-159 595
Personalkostnader	Not 6	-95 207	-90 082
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 441	-420 035
Summa rörelsekostnader		-2 437 146	-2 910 268
RÖRELSERESULTAT		-9 282	-549 645
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 670	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 610	-50 193
Summa finansiella poster		-65 940	-49 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-75 221	-599 639
ÅRETS RESULTAT		-75 221	-599 639

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	35 787 333	36 191 595
Inventarier	Not 9	0	1 180
Summa materiella anläggningstillgångar		35 787 333	36 192 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 787 333	36 192 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 860	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	877 958	1 246 519
Summa kortfristiga fordringar		897 818	1 246 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		897 818	1 246 519
SUMMA TILLGÅNGAR		36 685 151	37 439 294

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 583 038	32 583 038
Fond för yttre underhåll	Not 11	318 132	462 942
Balkongfond		343 867	316 645
Summa bundet eget kapital		33 245 037	33 362 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 004 290	-2 549 461
Årets resultat		-75 221	-599 639
Summa fritt eget kapital		-3 079 511	-3 149 100
SUMMA EGET KAPITAL		30 165 526	30 213 526
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	6 700 000
Leverantörsskulder		99 534	187 224
Skatteskulder		17 863	9 034
Övriga skulder		73 084	16 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	329 144	312 845
Summa kortfristiga skulder		6 519 625	7 225 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 685 151	37 439 294

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 223 942	1 223 942
Hyror bostäder	156 776	154 079
Hyror lokaler momspliktiga	935 687	893 556
Hyror lokaler	39 076	38 898
Bredbandsintäkter	2 616	2 616
Hysesrabatt	0	-25 000
Elintäkter moms	0	3 000
Värmeintäkter	29 930	29 930
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 247	9 534
Öresutjämning	58	58
	2 406 818	2 330 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	0	12 500
Återbäring försäkringsbolag	6 250	0
Övriga intäkter	14 796	17 511
	21 046	30 011

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 855	92 071
	Fastighetskötsel beställning	17 821	3 624
	Fastighetskötsel gård beställning	19 697	19 216
	Snöröjning/sandning	4 878	41 480
	Städning entreprenad	72 323	70 623
	Städning enligt beställning	0	27 845
	Mattvätt/Hyrmattor	17 757	6 344
	Sotning	6 607	13 289
	Hissbesiktning	5 737	3 625
	Myndighetstillsyn	0	7 046
	Gemensamma utrymmen	240	400
	Sophantering	8 923	4 620
	Gård	773	2 738
	Serviceavtal	18 488	20 583
	Förbrukningsmateriel	1 040	2 863
	Teleport/hissanläggning	1 436	717
	Brandskydd	5 977	2 786
		236 551	319 869
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 994	0
	Tvättstuga	882	8 945
	Sopphantering/återvinning	0	2 227
	Lås	8 113	2 283
	VVS	0	13 727
	Värmeanläggning/undercentral	12 062	5 830
	Ventilation	3 733	38 606
	Elinstallationer	0	28 116
	Hiss	49 879	10 592
	Skador/klotter/skadegörelse	6 087	10 763
		82 750	121 089
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	42 125
	VVS	0	29 280
	Värmeanläggning	201 419	0
	Tak	0	566 690
		201 419	638 095
	Taxebundna kostnader		
	El	186 520	115 544
	Värme	398 791	406 787
	Vatten	82 471	77 518
	Sophämtning/renhållning	87 379	77 635
		755 162	677 484
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 295	43 266
	Markhyra/välgavgift/avgäld	1 257	0
	Tomträttsavgäld	255 900	255 900
	Kabel-TV	7 697	10 118
	Bredband	42 117	42 128
		353 266	351 412
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 567	132 607
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 779 714	2 240 557

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	2 501
	Medlemsinformation	0	85
	Tele- och datakommunikation	2 533	2 645
	Hysesförluster	2	3
	Revisionsarvode extern revisor	18 559	26 800
	Föreningskostnader	987	10 505
	Styrelseomkostnader	2 083	3 492
	Fritids- och trivselkostnader	0	531
	Förvaltningsarvode	105 908	103 643
	Administration	18 999	2 026
	Konsultarvode	1 214	1 883
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 480
		156 783	159 595
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	70 000
	Sociala kostnader	22 757	20 082
		95 207	90 082
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	397 854	397 854
	Förbättringar	6 408	8 021
	Inventarier	1 180	14 160
		405 441	420 035

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-3 824 045	-3 418 171
	Årets avskrivningar enligt plan	-404 261	-405 875
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 228 307	-3 824 045
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 787 333	36 191 595
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 200 000	31 850 000
	Taxeringsvärde mark	66 844 000	48 596 000
		106 044 000	80 446 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	72 000 000
	Lokaler	10 044 000	8 446 000
		106 044 000	80 446 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-140 086	-125 926
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 180	-14 160
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-141 266	-140 086
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 180
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 510	6 217
	Klientmedel hos SBC	385 974	762 206
	Räntekonto hos SBC	483 474	478 096
		877 958	1 246 519

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	462 942	268 838
	Reservering enligt stadgar	318 132	241 340
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-462 942	-47 236
	Vid årets slut	318 132	462 942

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,770 %	3 000 000	3 000 000	2023-01-30
	Handelsbanken			700 000	Löst
	Handelsbanken	3,270 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 000 000	6 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 000	-6 700 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvodet	73 400	70 950
	Sociala avgifter	23 062	22 294
	Ränta	21 753	6 260
	Avgifter och hyror	210 929	213 341
		329 144	312 845

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Arbetet med injusteringen av värmen planeras fortsätta i mars 2023.

Styrelsens underskrifter

stockholm den / 2023

Richard Bexelius
Ordförande

Sara Bergelv
Vice ordförande

Henrik Nilzén
Sekreterare

Anton Halses
Kassör

Lars Sköld
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VDSU FASADEN

Org.nr 769600-1853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VDSU FASADEN för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VDSU FASADEN för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm per det datum som framgår av vår digitala underskrift

WeAudit Sweden AB

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 223 000	1 223 942	1 223 000
Hyror bostäder	166 405	156 776	154 000
Hyror lokaler momspliktiga	925 000	935 687	893 000
Hyror lokaler	39 000	39 076	38 000
Bredbandsintäkter	2 000	2 616	2 000
Elintäkter moms	6 000	0	6 000
Värmeintäkter	30 000	29 930	30 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 487	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	11 247	0
Öresutjämnning	0	58	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 250	0
Övriga intäkter	0	14 796	14 000
	2 396 405	2 427 864	2 360 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-102 000	-54 855	-61 250
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-17 821	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-16 000	-19 697	-12 000
Snöröjning/sandning	-46 000	-4 878	-24 000
Städning entreprenad	-78 000	-72 323	-72 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-17 757	-13 000
Sotning	-15 000	-6 607	0
Hissbesiktning	-4 000	-5 737	-6 000
Myndighetstillsyn	-8 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-240	-3 000
Sophantering	-6 000	-8 923	0
Gård	-4 000	-773	-4 000
Serviceavtal	-23 000	-18 488	-25 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 040	-7 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-1 436	0
Brandskydd	-4 000	-5 977	-13 000
	-333 000	-236 551	-240 250
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	0	-191 000
Brf Lägenheter	0	-1 994	0
Tvättstuga	0	-882	0
Lås	0	-8 113	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 062	0
Ventilation	0	-3 733	0
Hiss	0	-49 879	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 087	0
	-170 000	-82 750	-191 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-241 875
Värmeanläggning	0	-201 419	0
	-50 000	-201 419	-241 875
Taxebundna kostnader			
El	-177 000	-186 520	-100 000
Värme	-449 000	-398 791	-383 144
Vatten	-86 000	-82 471	-65 000
Sophämtning/renhållning	-86 000	-87 379	-79 000
	-798 000	-755 162	-627 144

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-46 295	-44 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-1 257	0
Tomträttsavgäld	-256 000	-255 900	-256 000
Kabel-TV	0	-7 697	-11 000
Bredband	-47 000	-42 117	-44 000
	-351 000	-353 266	-355 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-129 930	-150 567	-130 000
	-129 930	-150 567	-130 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-938	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 533	-3 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-18 559	-19 000
Föreningskostnader	-11 000	-987	-11 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 083	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-115 000	-105 908	-107 000
Administration	-3 000	-18 999	-3 000
Konsultarvode	0	-1 214	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 560	-6 000
	-177 000	-156 783	-151 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-69 000	-72 450	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-22 757	-22 000
	-91 000	-95 207	-91 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-398 000	-397 854	-398 000
Förbättringar	-7 000	-6 408	-7 000
Inventarier	0	-1 180	-15 000
	-405 000	-405 441	-420 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 504 930	-2 437 146	-2 447 269
RÖRELSERESULTAT	-108 525	-9 282	-87 269
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 474	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	172	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	24	0
Låneräntor	-180 000	-69 547	-55 000
Räntekostnader skattekonto	0	-63	0
	-180 000	-65 940	-55 000
RESULTAT	-288 525	-75 221	-142 269

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se