



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

VDSU Fasaden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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
Inga-Lill Gun Jennicke Ekström	Ledamot
Jan Rune Ekström	Ledamot
Bengt Rejhed	Ledamot
Daniel Sarén	Ledamot
Lars Urban Sköld	Ledamot
Peter Anders Christer Wallberg	Ledamot

Johan Mikael Fuller	Suppleant
Carolina M A Nilsson Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Richard Bexelius
Lisa Fuller

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

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

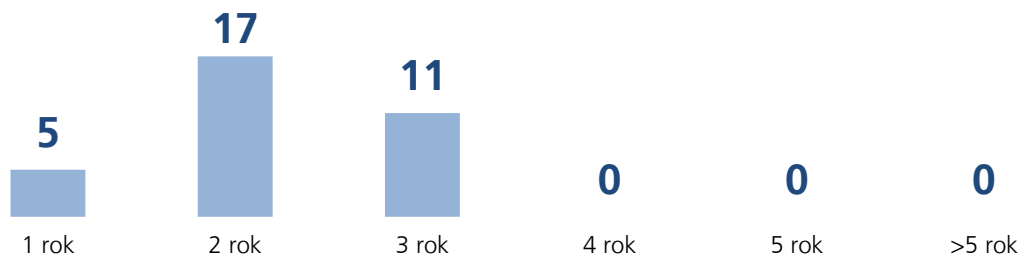
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 373 m², varav 2 068 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
Mainly Raw	53 m ²	2018-12-31
Chutney Bar & Matsalar AB	167 m ²	2017-09-30
Lovestore HB	12 m ²	2017-09-30
Reikimusic Studios HB	35 m ²	2018-05-31
Helena Skolling Creative AB	38 m ²	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 (t o m apr17) / DB Tak AB (fr.o.m. nov17)
Trappstädning	Städpoolen
Tömning källsortering	Sita Sverige AB
Sopsug hushållsavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatu- 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 (t o m sep17) / Otis AB (fr.o.m. jun17)
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

Övrig information

Föreningen har en hemsida: <http://vdsufasaden.bostadsraterna.se/>

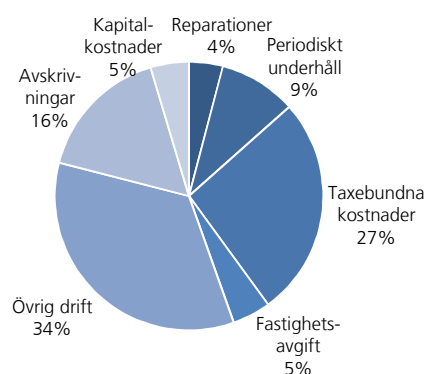
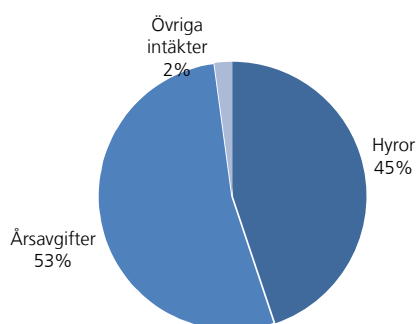
Föreningens ekonomi

Efter upplåtelse av del av råvinden på Bondegatan 6 kunde föreningens lån under året amorteras med 1 000 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	732 809	1 042 528
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 262 118	2 279 705
Finansiella intäkter	165	357
Minskning kortfristiga fordringar	53 817	0
Medlemsinsatser	1 000 000	0
Balkongfond	33 147	23 071
Ökning av kortfristiga skulder	0	142 041
	3 349 247	2 445 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 028 962	2 235 093
Finansiella kostnader	117 559	165 734
Ökning av materiella anläggningstillgångar	70 800	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 066
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	95 037	0
	3 312 358	2 754 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	769 699	732 809
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	36 889	-309 719

*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 1 315 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

Felaktig vattenavrinning från några balkonger har åtgärdats liksom skador på fasaden som uppstått på grund av detta.

En mindre upprustning av gården framför allt ny växtlighet har genomförts under året.

Porten till Katarina Bangata 19 renoverades och porten till Bondegatan 6 målades om.

Dörren till gården från Katarina Bangata 19 renoverades och dörrstängare installerades.

Hissttelefonerna byttes ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	606	589	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 564	2 475	2 454	2 446
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 490	3 996	4 029	4 177
Elkostnad/m ² totalyta	39	37	26	30
Värmekostnad/m ² totalyta	169	171	161	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	25	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	70	74	92
Soliditet (%)	81	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-305	-536	-23	-175
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 229	2 210	2 203

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 068 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	588 000	0	29 742 597
Upplåtelseavgifter	2 252 441	412 000	0	1 840 441
Fond för yttre underhåll	187 482	187 482	-414 430	414 430
Balkongfond	219 480	33 147	0	186 333
S:a bundet eget kapital	32 990 000	1 220 629	-414 430	32 183 801
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 394 503	-187 482	-121 720	-1 085 301
Årets resultat	-305 352	-305 352	536 150	-536 150
S:a ansamlad förlust	-1 699 855	-492 834	414 430	-1 621 451
S:a eget kapital	31 290 146	727 795	0	30 562 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-305 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 207 021
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-187 482</u>
summa balanserat resultat	-1 699 855

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>240 501</u>
att i ny räkning överförs	-1 459 354

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 262 118	2 229 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	50 482
Summa rörelseintäkter		2 262 118	2 279 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 790 659	-1 998 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 550	-151 291
Personalkostnader	Not 6	-85 753	-84 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-421 114	-415 385
Summa rörelsekostnader		-2 450 076	-2 650 478
RÖRELSERESULTAT		-187 958	-370 773
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 559	-165 734
Summa finansiella poster		-117 394	-165 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-305 352	-536 150
ÅRETS RESULTAT		-305 352	-536 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 37 821 871	38 230 005
Maskiner och inventarier	Not 9 57 820	0
Summa materiella anläggningstillgångar	37 879 691	38 230 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 879 691	38 230 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10 775 331	738 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	50 482
Summa kortfristiga fordringar	775 331	788 957
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 253	4 555
Summa kassa och bank	1 253	4 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	776 584	793 511
SUMMA TILLGÅNGAR	38 656 275	39 023 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 583 038	31 583 038
Fond för yttre underhåll	Not 12	187 482	414 430
Balkongfond		219 480	186 333
Summa bundet eget kapital		32 990 000	32 183 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 394 503	-1 085 301
Årets resultat		-305 352	-536 150
Summa fritt eget kapital		-1 699 855	-1 621 451
SUMMA EGET KAPITAL		31 290 146	30 562 350
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	7 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 900 000	0
Leverantörsskulder		103 891	81 637
Skatteskulder		15 308	11 657
Övriga skulder		61 845	63 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	285 085	403 918
Summa kortfristiga skulder		4 366 129	561 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 656 275	39 023 517

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 198 689	1 198 689
Hyror bostäder	142 768	140 106
Hyror lokaler momspliktiga	845 274	817 109
Hyror lokaler	27 180	23 028
Elintäkter moms	6 000	6 000
Värmeintäkter	29 930	29 930
Avgift andrahandsuthyrning	12 292	14 339
Öresutjämning	-14	22
	2 262 118	2 229 223

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	47 128
Försäkringsersättning	0	3 354
	0	50 482

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	65 685	56 364
Fastighetskötsel beställning	8 540	10 044
Fastighetskötsel gård entreprenad	39 284	0
Snöröjning/sandning	48 960	82 792
Städning entreprenad	64 434	62 835
Städning enligt beställning	5 124	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 590	9 955
Sotning	57 594	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	2 175	0
Hissbesiktning	2 744	2 700
Bevakning	0	1 781
Gemensamma utrymmen	1 501	866
Gård	12 874	13 345
Serviceavtal	20 318	16 907
Förbrukningsmateriel	3 352	1 952
Störningsjour och larm	0	3 020
Brandskydd	1 619	24 431
	346 794	286 991
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	9 760
Hyreslägenheter	1 595	0
Brf Lägenheter	449	0
Lokaler	0	918
Tvättstuga	6 429	17 246
Sophantering/återvinning	11 403	28 321
Lås	13 987	3 206
VVS	1 882	13 128
Elinstallationer	10 601	10 676
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 746	0
Hiss	8 281	3 678
Fasad	42 090	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 075	11 164
Vattenskada	0	50 119
	105 537	148 214
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	44 591	0
Entré/trapphus	57 442	0
Hiss	34 160	0
Tak	0	81 802
Fönster	0	462 828
Mark/gård/utemiljö	104 308	0
	240 501	544 630
Taxebundna kostnader		
El	93 452	87 252
Värme	400 739	406 126
Vatten	135 412	59 218
Sophämtning/renhållning	51 961	52 492
	681 564	605 089
Övriga driftkostnader		
Försäkring	31 135	29 652
Tomträttsavgäld	255 900	256 250
Kabel-TV	9 499	11 216
Bredband	1 394	0
	297 928	297 118

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2017	2016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 335	116 784
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 790 659	1 998 826
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 984	5 113
	Juridiska åtgärder	0	4 641
	Revisionsarvode extern revisor	16 470	16 044
	Föreningskostnader	11 462	6 012
	Styrelseomkostnader	5 111	5 554
	Fritids- och trivselkostnader	0	9 394
	Förvaltningsarvode	93 325	90 835
	Administration	1 723	3 708
	Korttidsinventarier	8 022	0
	Konsultarvode	6 344	4 880
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		152 550	151 291
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	66 350
	Sociala kostnader	18 553	18 627
		85 753	84 977
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	397 854	397 854
	Förbättringar	10 280	10 280
	Inventarier	12 980	7 251
		421 114	415 385

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 015 640	40 015 640
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 015 640	40 015 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 785 634	-1 377 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 134	-408 134
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 193 768	-1 785 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 821 871	38 230 005
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 200 000	28 200 000
	Taxeringsvärde mark	34 294 000	34 294 000
		62 494 000	62 494 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	55 000 000
	Lokaler	7 494 000	7 494 000
		62 494 000	62 494 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 466	70 466
	Nyanskaffningar	70 800	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	141 266	70 466
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 466	-63 215
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 980	-7 251
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 446	-70 466
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 820	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	6 885	5 345
	Klientmedel hos SBC	768 446	728 255
	Fordringar	0	4 875
		775 331	738 475

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringsersättning	0	3 354
	Fakturerade kostnader	0	47 128
		0	50 482

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	414 430	226 948
	Reservering enligt stadgar	187 482	187 482
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-414 430	0
	Vid årets slut	187 482	414 430

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	700 000	1 500 000	2018-02-02
	Handelsbanken	1,350 %	3 000 000	3 000 000	2018-02-02
	Handelsbanken	1,850 %	3 000 000	3 000 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,350 %	200 000	400 000	2018-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 900 000	7 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 900 000	0	
			3 000 000	7 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 900 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	67 200	66 450
	Sociala avgifter	21 114	20 879
	Ränta	14 124	16 321
	Avgifter och hyror	182 647	187 704
	Vattenskada	0	44 168
	Snöröjning/sandning	0	68 396
		285 085	403 918

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

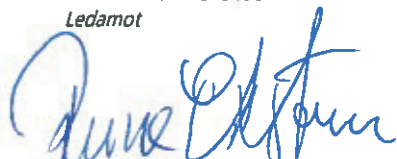
Åtgärd av vattenläckage i taken både på Katarina Bangata 19 och Bondegatan 6 samt tätning av fönster mot Katarina Bangata 19 är planerat till våren 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2018


Johan Olof Bexelius
Ledamot


Inga-Gun Jennicke Ekström
Ledamot


Jan Rune Ekström
Ledamot


Bengt Rejnér
Ledamot


Daniel Sarén
Ledamot


Lars Urban Sköld
Ledamot


Peter Anders Christer Wallberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2018


Anita Deurell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VDSU Fasaden
Org.nr 769600-1853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VDSU Fasaden för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF VDSU Fasaden för räkenskapsåret 2017 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 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 7 maj 2018

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

Anita Deurell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 223 942	1 198 689	1 198 700
Hyror bostäder	144 909	142 768	140 100
Hyror lokaler momspliktiga	839 659	845 274	810 500
Hyror lokaler	36 523	27 180	23 000
Elintäkter moms	6 000	6 000	6 000
Värmeintäkter	29 930	29 930	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 960	12 292	13 300
Öresutjämning	0	-14	0
	2 289 923	2 262 118	2 221 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-67 000	-65 685	-60 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-8 540	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-39 284	0
Snöröjning/sandning	-55 000	-48 960	-15 000
Städning entreprenad	-67 000	-64 434	-65 000
Städning enligt beställning	0	-5 124	0
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-12 590	-11 000
Sotning	0	-57 594	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-2 175	0
Hissbesiktning	-6 000	-2 744	-6 000
Bevakning	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 501	0
Gård	-10 000	-12 874	-100 000
Serviceavtal	-20 000	-20 318	-15 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 352	-5 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-3 000
Brandskydd	0	-1 619	0
	-266 000	-346 794	-302 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Hyreslägenheter	0	-1 595	0
Brf Lägenheter	0	-449	0
Tvättstuga	0	-6 429	-75 000
Sophantering/återvinning	0	-11 403	0
Lås	0	-13 987	0
VVS	0	-1 882	0
Elinstallationer	0	-10 601	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 746	0
Hiss	0	-8 281	0
Fasad	0	-42 090	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 075	0
	-150 000	-105 537	-225 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-44 591	0
Entré/trapphus	0	-57 442	0
Hiss	0	-34 160	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-104 308	0
	-50 000	-240 501	0

Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-93 452	-63 600
Värme	-412 000	-400 739	-399 000
Vatten	-80 000	-135 412	-56 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-51 961	-52 800
	-636 000	-681 564	-571 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-31 135	-30 200
Tomträttsavgäld	-255 900	-255 900	-255 900
Kabel-TV	-11 500	-9 499	-11 500
Bredband	0	-1 394	0
	-299 400	-297 928	-297 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-119 634	-118 335	-116 800
	-119 634	-118 335	-116 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 984	-5 200
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 470	-17 000
Föreningskostnader	-10 000	-11 462	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 111	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	0	-5 500
Förvaltningsarvode	-97 000	-93 325	-94 500
Administration	-3 000	-1 723	-3 000
Korttidsinventarier	0	-8 022	0
Konsultarvode	0	-6 344	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 110	-5 200
	-153 200	-152 550	-140 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 250	-67 200	-67 200
Arbetsgivaravgifter	-21 500	-18 553	-21 200
	-89 750	-85 753	-88 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-397 854	-397 854	-397 900
Förbättringar	-10 280	-10 280	-10 300
Inventarier	-14 160	-12 980	0
	-422 294	-421 114	-408 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 186 278	-2 450 076	-2 150 300
RÖRELSERESULTAT	103 645	-187 958	71 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	162	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-120 000	-116 995	-170 000
Räntekostnader skattekonto	0	-564	0
	-120 000	-117 394	-170 000
RESULTAT	-16 355	-305 352	-98 700