



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
VDSU Fasaden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-09-14 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
Daniel Sarén	Ledamot
Lars Urban Sköld	Ledamot
Peter Anders Christer Wallberg	Ledamot

Issa Baber	Suppleant
Carolina M A Nilsson Wikström	Suppleant
Linn Christina Alexandra Wiklund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Issa Baber, Inga-Lill Gun Jennicke Ekström, Jan Rune Ekström, Carolina M A Nilsson Wikström, Daniel Sarén, Lars Urban Sköld, Peter Anders Christer Wallberg och Linn Christina Alexandra Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anita Deurell

Ordinarie Extern

Revaco Revision AB

Valberedning

Richard Bexelius

Sammanställande

Lisa Fuller

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-22. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

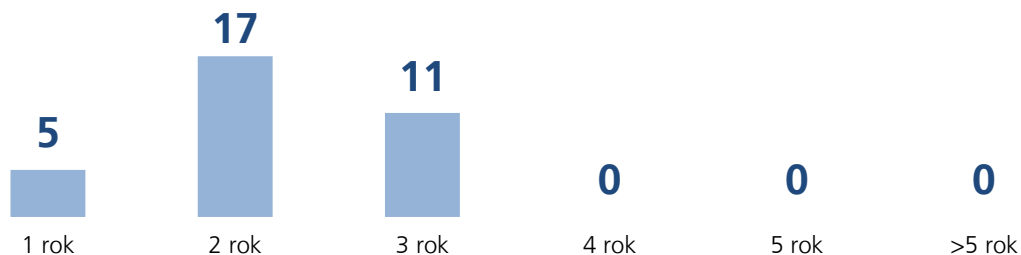
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 373 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	DB Tak AB
Trappstädning	Städpoolen
Tömning källsortering	SUEZ Recycling AB
Sopsug hushållsavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatugård 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	Brandskyddsbutiken
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Fjärrvärme styrsystem serviceavtal	Elektro Relä AB
Hiss besiktning	Inspecta Sweden AB

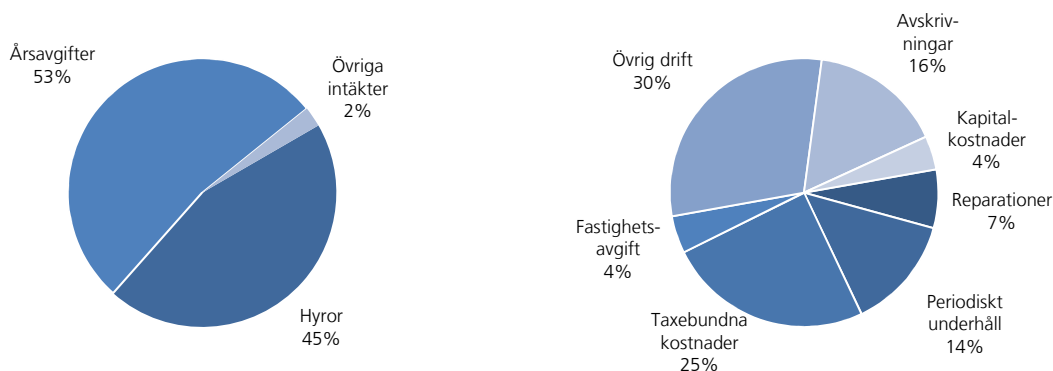
Föreningens ekonomi

Under året har föreningens lån amorterats med 200 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	769 699	732 809
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 305 357	2 262 118
Finansiella intäkter	156	165
Minskning kortfristiga fordringar	0	53 817
Medlemsinsatser	0	1 000 000
Balkongfond	23 659	33 147
	2 329 172	3 349 247
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 104 024	2 028 962
Finansiella kostnader	107 955	117 559
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	70 800
Ökning av kortfristiga fordringar	2 153	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	12 531	95 037
	2 426 663	3 312 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	672 208	769 699
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-97 491	36 889

*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 1 337 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

Under 2018 har ett nytt passersystem installerats. Löpande underhåll under året omfattar bland annat nya tätninglistor till fönster mot Katarina Bangata, reparation av läckage i tak samt komplettering av taksäkerhet på både Katarina Bangata 19 och Bondegatan 6.

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: 46
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	606	606	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 611	2 564	2 475	2 454
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 389	3 490	3 996	4 029
Elkostnad/m ² totalyta	44	39	37	26
Värmekostnad/m ² totalyta	168	169	171	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	57	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	50	70	74
Soliditet (%)	81	81	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-329	-305	-536	-23
Nettoomsättning (tkr)	2 299	2 262	2 229	2 210

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	0	0	30 330 597
Upplåtelseavgifter	2 252 441	0	0	2 252 441
Fond för yttre underhåll	134 463	187 482	-240 501	187 482
Balkongfond	243 139	23 659	0	219 480
S:a bundet eget kapital	32 960 640	211 141	-240 501	32 990 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 646 836	-187 482	-64 851	-1 394 503
Årets resultat	-328 760	-328 760	305 352	-305 352
S:a ansamlad förlust	-1 975 596	-516 242	240 501	-1 699 855
S:a eget kapital	30 985 044	-305 101	0	31 290 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-328 760
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 459 354
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 482
summa balanserat resultat	-1 975 596

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	134 463
att i ny räkning överförs	-1 841 133

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 299 191	2 262 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 166	0
Summa rörelseintäkter		2 305 357	2 262 118
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 882 739	-1 790 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 959	-152 550
Personalkostnader	Not 6	-85 326	-85 753
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-422 294	-421 114
Summa rörelsekostnader		-2 526 319	-2 450 076
RÖRELSERESULTAT		-220 961	-187 958
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 955	-117 559
Summa finansiella poster		-107 799	-117 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 760	-305 352
ÅRETS RESULTAT		-328 760	-305 352

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 37 413 737	37 821 871
Inventarier	Not 9 43 660	57 820
Summa materiella anläggningstillgångar	37 457 397	37 879 691
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 457 397	37 879 691
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	608	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 680 638	775 331
Summa kortfristiga fordringar	681 246	775 331
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 253
Summa kassa och bank	0	1 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	681 246	776 584
SUMMA TILLGÅNGAR	38 138 643	38 656 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 583 038	32 583 038
Fond för yttre underhåll	Not 11	134 463	187 482
Balkongfond		243 139	219 480
Summa bundet eget kapital		32 960 640	32 990 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 646 836	-1 394 503
Årets resultat		-328 760	-305 352
Summa fritt eget kapital		-1 975 596	-1 699 855
SUMMA EGET KAPITAL		30 985 044	31 290 146
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 700 000	3 900 000
Leverantörsskulder		93 090	103 891
Skatteskulder		4 957	15 308
Övriga skulder		77 006	61 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	278 545	285 085
Summa kortfristiga skulder		7 153 598	4 366 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 138 643	38 656 275

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 215 524	1 198 689
Hyror bostäder	144 909	142 768
Hyror lokaler momspliktiga	852 146	845 274
Hyror lokaler	37 091	27 180
Elintäkter moms	6 000	6 000
Värmeintäkter	29 930	29 930
Avgift andrahandsuthyrning	13 615	12 292
Öresutjämning	-24	-14
	2 299 191	2 262 118

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	6 166	0
	6 166	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 320	65 685
	Fastighetsskötsel beställning	0	8 540
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 656	39 284
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 832	0
	Snöröjning/sandning	4 880	48 960
	Städning entreprenad	65 125	64 434
	Städning enligt beställning	0	5 124
	Mattvätt/Hyrmattor	10 785	12 590
	Sotning	9 783	57 594
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 175
	Hissbesiktning	0	2 744
	Gemensamma utrymmen	3 880	1 501
	Gård	7 168	12 874
	Serviceavtal	20 761	20 318
	Förbrukningsmateriel	8 654	3 352
	Brandskydd	4 659	1 619
		265 503	346 794
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 595
	Brf Lägenheter	0	449
	Lokaler	15 000	0
	Tvättstuga	7 880	6 429
	Sophantering/återvinning	0	11 403
	Entré/trapphus	6 449	0
	Lås	18 927	13 987
	VVS	26 392	1 882
	Elinstallationer	0	10 601
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 480	2 746
	Hiss	96 269	8 281
	Tak	5 132	0
	Fasad	0	42 090
	Skador/klotter/skadegörelse	5 254	6 075
	Vattenskada	2 899	0
		185 680	105 537
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	44 591
	Entré/trapphus	61 244	57 442
	Lås	83 436	0
	Hiss	0	34 160
	Tak	161 205	0
	Fönster	54 536	0
	Mark/gård/utemiljö	0	104 308
		360 421	240 501
	Taxebundna kostnader		
	El	104 570	93 452
	Värme	398 212	400 739
	Vatten	86 981	135 412
	Sophämtning/renhållning	60 421	51 961
		650 184	681 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 248	31 135
	Markhyra/vägavgift/avgäld	712	0
	Tomträttsavgäld	255 900	255 900
	Kabel-TV	9 404	9 499
	Bredband	1 626	1 394
		301 890	297 928

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 061	118 335
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 882 739	1 790 659
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	0	4 984
	Revisionsarvode extern revisor	16 470	16 470
	Föreningskostnader	2 315	11 462
	Styrelseomkostnader	5 437	5 111
	Fritids- och trivselkostnader	1 759	0
	Förvaltningsarvode	96 844	93 325
	Administration	2 678	1 723
	Korttidsinventarier	0	8 022
	Konsultarvode	5 246	6 344
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 110
		135 959	152 550
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 250	67 200
	Sociala kostnader	17 076	18 553
		85 326	85 753
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	397 854	397 854
	Förbättringar	10 280	10 280
	Inventarier	14 160	12 980
		422 294	421 114

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 193 769	-1 785 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 134	-408 134
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 601 903	-2 193 768
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 413 737	37 821 871
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 266	70 466
	Nyanskaffningar	0	70 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	141 266	141 266
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-83 446	-70 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 160	-12 980
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 606	-83 446
	Redovisat restvärde vid årets slut	43 660	57 820
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 430	6 885
	Klientmedel hos SBC	672 208	768 446
		680 638	775 331

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	187 482	414 430
	Reservering enligt stadgar	187 482	187 482
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-240 501	-414 430
	Vid årets slut	134 463	187 482

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,850 %	3 000 000	3 000 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,350 %	0	200 000	2018-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	700 000	700 000	2019-02-04
	Handelsbanken	1,350 %	3 000 000	3 000 000	2019-02-04
	Summa skulder till kreditinstitut		6 700 000	6 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 700 000	-3 900 000	
			0	3 000 000	

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.

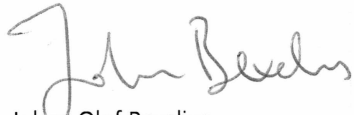
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	68 250	67 200
	Sociala avgifter	21 444	21 114
	Ränta	13 906	14 124
	Avgifter och hyror	174 945	182 647
	Vattenskada	0	0
	Snöröjning/sandning	0	0
		278 545	285 085

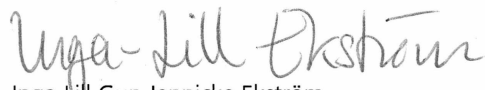
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 3 2019



Johan Olof Bexelius
Ledamot



Inga-Lill Gun Jennicke Ekström
Ledamot



Jan Rune Ekström
Ledamot



Daniel Sarén
Ledamot



Lars Urban Sköld
Ledamot



Peter Anders Christer Wallberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2019



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 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 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 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, 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 2018 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 3 april 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anita Deurell".

Anita Deurell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 223 000	1 215 524	1 223 942
Hyror bostäder	144 000	144 909	144 909
Hyror lokaler momspliktiga	852 000	852 146	839 659
Hyror lokaler	37 000	37 091	36 523
Elintäkter moms	6 000	6 000	6 000
Värmeintäkter	30 000	29 930	29 930
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 615	8 960
Öresutjämnning	0	-24	0
Övriga intäkter	0	6 166	0
	2 292 000	2 305 357	2 289 923
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-69 000	-68 320	-67 000
Fastighetskötsel beställning	-17 000	0	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-41 000	-54 656	0
Fastighetskötsel gård beställning	0	-6 832	0
Snöröjning/sandning	-55 000	-4 880	-55 000
Städning entreprenad	-68 000	-65 125	-67 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-10 785	-11 000
Sotning	-60 000	-9 783	0
Hissbesiktning	-3 000	0	-6 000
Bevakning	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 880	0
Gård	-15 000	-7 168	-10 000
Serviceavtal	-22 000	-20 761	-20 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-8 654	-5 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-3 000
Brandskydd	-2 000	-4 659	0
	-379 000	-265 503	-266 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-124 000	0	-150 000
Lokaler	0	-15 000	0
Tvättstuga	0	-7 880	0
Entré/trapphus	0	-6 449	0
Lås	0	-18 927	0
VVS	0	-26 392	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 480	0
Bredband	200 000	0	0
Hiss	0	-96 269	0
Tak	0	-5 132	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 254	0
Vattenskada	0	-2 899	0
	76 000	-185 680	-150 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-61 244	0
Lås	0	-83 436	0
Tak	0	-161 205	0
Fönster	0	-54 536	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
	0	-360 421	-50 000

Taxebundna kostnader			
El	-98 000	-104 570	-90 000
Värme	-418 000	-398 212	-412 000
Vatten	-136 000	-86 981	-80 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-60 421	-54 000
	-707 000	-650 184	-636 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-34 248	-32 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-712	0
Tomträttsavgäld	-256 000	-255 900	-255 900
Kabel-TV	-10 000	-9 404	-11 500
Bredband	-2 000	-1 626	0
	-301 000	-301 890	-299 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-119 061	-119 634
	-120 000	-119 061	-119 634
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	0	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 470	-17 000
Föreningskostnader	-12 000	-2 315	-10 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-5 437	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 759	-10 000
Förvaltningsarvode	-99 000	-96 844	-97 000
Administration	-3 000	-2 678	-3 000
Konsultarvode	0	-5 246	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 210	-5 200
	-150 000	-135 959	-153 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-69 000	-68 250	-68 250
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-17 076	-21 500
	-91 000	-85 326	-89 750
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-398 000	-397 854	-397 854
Förbättringar	-11 000	-10 280	-10 280
Inventarier	-15 000	-14 160	-14 160
	-424 000	-422 294	-422 294
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 096 000	-2 526 319	-2 186 278
RÖRELSERESULTAT	196 000	-220 961	103 645
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Låneräntor	-120 000	-107 949	-120 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
	-120 000	-107 799	-120 000
RESULTAT	76 000	-328 760	-16 355