



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2020 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i stockholm.

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

#### Styrelsen

Peter Anders Christer Wallberg	Ordförande
Inga-Lill Gun Jennicke Ekström	Sekreterare
Johan Olof Bexelius	Kassör
Jan Rune Ekström	Ledamot
Daniel Sarén	Ledamot
Linn Christina Alexandra Wiklund	Ledamot

Per Olof Petersson	Suppleant
Lars Urban Sköld	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Rune Ekström, Inga-Lill Gun Jennicke Ekström, Per Olof Petersson, Lars Urban Sköld och Peter Anders Christer Wallberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.



### Revisor

Sebastian Lennevi

Ordinarie Extern

WeAudit Sweden AB

### Valberedning

Issa Baber

Richard Bexelius

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### 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

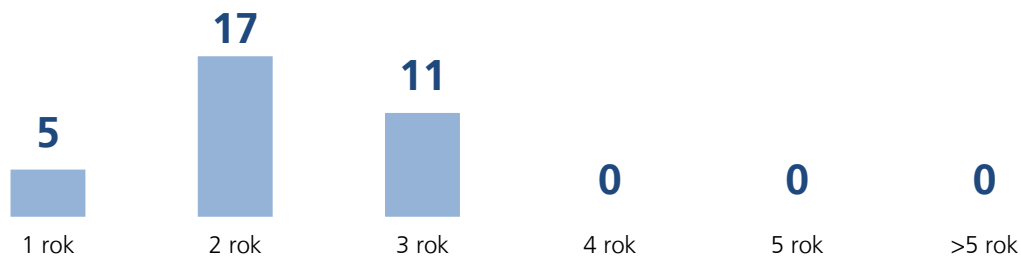
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 415 m<sup>2</sup>, varav 2 110 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 305 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör / Montti Lundberg AB	53 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Restaurang Chutney / Mana Invest AB	167 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Butiksförråd / Lovestore HB	12 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Musikstudio / Reikimusic Studios HB	35 m <sup>2</sup>	2021-05-31
Smyckestillverkning / Helena Skölling Creative AB	38 m <sup>2</sup>	2023-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering fönster	2016	Fönster mot Katarina Bangata
Ommålning trapphus	2013	Bondegatan 6
Ommålning trapphus	2011 - 2012	Katarina Bangata 19
Nya balkonger	2008	
Rörstambyte	1999	
Nyinstallation hiss	1999	
Elstambyte	1999	
Omläggning av tak	1999	
Omputsning av fasad	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av tak	2020-2021	Påbörjat hösten 2020
Byte av undercentral till fjärrvärmern	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

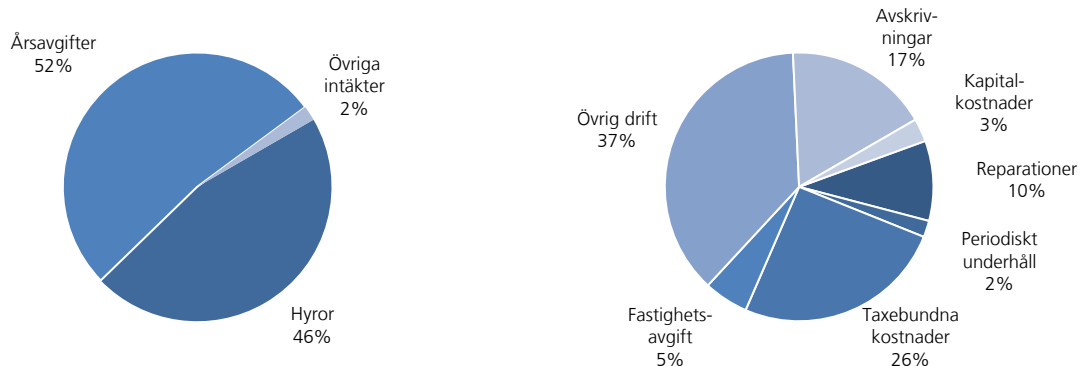
Avtal	Leverantör
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen Brf VDSU Fasaden
Takskottning	DB Tak AB
Trappstädning	Städpoolen AB
Tömning källsortering	SUEZ Recycling AB
Sopsug hushållsavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatugård och fastighetskontor
Hiss service & nödtelefoner	Otis AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Göta Energi AB
Sotning	Peter Sotare AB
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
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour 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

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>958 218</b>	<b>672 208</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 347 193	2 388 600
Finansiella intäkter	98	618
Minskning kortfristiga fordringar	13	4 261
Balkongfond	24 595	24 160
Ökning av kortfristiga skulder	16 668	0
	<b>2 388 568</b>	<b>2 417 639</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 938 201	2 025 898
Finansiella kostnader	67 590	105 619
Minskning av kortfristiga skulder	0	112
	<b>2 005 791</b>	<b>2 131 629</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 340 995</b>	<b>958 218</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>382 777</b>	<b>286 010</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Takmålning påbörjades under hösten 2020, planerad att slutföras våren 2021.

OVK genomförd och godkänd under 2020.

## Medlemsinformation

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

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

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

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	606	606	615	606
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 731	2 689	2 611	2 564
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 318	3 318	3 389	3 490
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	44	44	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	165	168	169
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	37	57
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	44	45	50
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-165	-329	-305
Nettoomsättning (tkr)	2 312	2 333	2 299	2 262

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 110 m<sup>2</sup> bostäder och 305 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 330 597	0	0	30 330 597
Upplåtelseavgifter	2 252 441	0	0	2 252 441
Fond för yttre underhåll	268 838	241 340	-213 842	241 340
Balkongfond	291 894	24 595	0	267 299
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 143 770</b>	<b>265 935</b>	<b>-213 842</b>	<b>33 091 677</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 274 564	-241 340	49 249	-2 082 473
Årets resultat	-80 793	-80 793	164 593	-164 593
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 355 357</b>	<b>-322 133</b>	<b>213 842</b>	<b>-2 247 066</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 788 413</b>	<b>-56 198</b>	<b>0</b>	<b>30 844 612</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 793
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 033 224
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-241 340</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 355 357</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

47 236

**-2 308 121**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 311 928	2 332 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 265	56 019
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 347 193</b>	<b>2 388 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 663 381	-1 801 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 264	-134 708
Personalkostnader	Not 6	-90 556	-89 637
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-422 294	-422 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 360 495</b>	<b>-2 448 192</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-13 301</b>	<b>-59 592</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 590	-105 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 492</b>	<b>-105 001</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-80 793</b>	<b>-164 593</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-80 793</b>	<b>-164 593</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	36 597 469	37 005 603
Inventarier	Not 9	15 340	29 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 612 809</b>	<b>37 035 103</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 612 809</b>	<b>37 035 103</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 345 759	962 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 345 759</b>	<b>962 995</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 345 759</b>	<b>962 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 958 568</b>	<b>37 998 098</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 583 038	32 583 038
Fond för yttre underhåll	Not 11	268 838	241 340
Balkongfond		291 894	267 299
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 143 770</b>	<b>33 091 677</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 274 564	-2 082 473
Årets resultat		-80 793	-164 593
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 355 357</b>	<b>-2 247 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 788 413</b>	<b>30 844 612</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 700 000	6 700 000
Leverantörsskulder		68 094	101 135
Skatteskulder		12 300	10 584
Övriga skulder		84 991	67 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	304 769	274 086
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 170 154</b>	<b>7 153 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 958 568</b>	<b>37 998 098</b>

## 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 223 942	1 223 942
Hyror bostäder	151 132	147 662
Hyror lokaler momspliktiga	891 398	878 963
Hyror lokaler	38 800	38 238
Bredbandsintäkter	1 090	0
Hysesrabatt	-40 943	0
Elintäkter moms	6 000	6 000
Värmeintäkter	29 930	29 930
Avgift andrahandsuthyrning	10 617	7 781
Öresutjämning	-37	65
	<b>2 311 928</b>	<b>2 332 581</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	1 375
Extra statligt stöd	20 469	0
Försäkringsersättning	0	39 848
Övriga intäkter	14 796	14 796
	<b>35 265</b>	<b>56 019</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 378	68 320
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	7 320
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 860	10 370
	Snöröjning/sandning	4 880	17 202
	Städning entreprenad	68 896	61 052
	Mattvätt/Hyrmattor	12 054	12 054
	Sotning	0	12 259
	OVK Obl. Ventilationskontroll	38 298	0
	Hissbesiktning	5 425	6 971
	Myndighetstillsyn	0	12 200
	Gemensamma utrymmen	512	3 356
	Gård	2 928	0
	Serviceavtal	23 380	23 189
	Förbrukningsmateriel	7 330	4 293
	Brandskydd	11 820	5 325
		<b>282 760</b>	<b>243 909</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	19 446	0
	Brf Lägenheter	3 713	0
	Lokaler	0	4 503
	Tvättstuga	55 530	12 579
	Entré/trapphus	2 928	42 481
	Lås	11 644	13 508
	VVS	19 249	40 166
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 160
	Ventilation	86 363	4 291
	Elinstallationer	6 889	9 453
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 099	3 258
	Bredband	0	3 424
	Hiss	11 136	6 171
	Skador/klotter/skadegörelse	13 143	13 921
	Vattenskada	0	83 348
		<b>233 139</b>	<b>238 262</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	3 316	0
	Bredband	0	206 522
	Tak	43 920	7 320
		<b>47 236</b>	<b>213 842</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	95 973	106 698
	Värme	383 144	399 578
	Vatten	64 497	61 457
	Sophämtning/renhållning	75 016	69 433
		<b>618 630</b>	<b>637 166</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 006	38 015
	Tomträttsavgäld	255 900	255 900
	Kabel-TV	9 964	9 839
	Bredband	42 128	34 717
		<b>349 999</b>	<b>338 472</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>131 617</b>	<b>129 901</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 663 381</b>	<b>1 801 552</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	2 103	694
	Hysesförluster	0	224
	Revisionsarvode extern revisor	17 568	16 958
	Föreningskostnader	10 493	396
	Styrelseomkostnader	0	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	575	1 533
	Studieverksamhet	0	1 160
	Förvaltningsarvode	101 430	99 888
	Administration	2 488	2 541
	Konsultarvode	43 881	2 705
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		<b>184 264</b>	<b>134 708</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 200	69 500
	Sociala kostnader	20 356	20 137
		<b>90 556</b>	<b>89 637</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	397 854	397 854
	Förbättringar	10 280	10 280
	Inventarier	14 160	14 160
		<b>422 294</b>	<b>422 294</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	40 015 640	40 015 640
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 015 640</b>	<b>40 015 640</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 010 037	-2 601 903
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 134	-408 134
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 418 171</b>	<b>-3 010 037</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 597 469</b>	<b>37 005 603</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 850 000	31 850 000
	Taxeringsvärde mark	48 596 000	48 596 000
		<b>80 446 000</b>	<b>80 446 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	8 446 000	8 446 000
		<b>80 446 000</b>	<b>80 446 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 266	141 266
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>141 266</b>	<b>141 266</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-111 766	-97 606
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 160	-14 160
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-125 926</b>	<b>-111 766</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 340</b>	<b>29 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	4 764	4 777
	Klientmedel hos SBC	1 340 995	958 218
		<b>1 345 759</b>	<b>962 995</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	241 340	134 463
	Reservering enligt stadgar	241 340	241 340
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 842	-134 463
	<b>Vid årets slut</b>	<b>268 838</b>	<b>241 340</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,660 %	3 000 000	3 000 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,420 %	700 000	700 000	2021-02-08
	Handelsbanken	0,660 %	3 000 000	3 000 000	2021-11-08
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 700 000</b>	<b>6 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 700 000	-6 700 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	70 950	69 750
	Sociala avgifter	22 292	21 915
	Ränta	6 111	7 507
	Avgifter och hyror	205 416	174 914
		<b>304 769</b>	<b>274 086</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Undercentral för fjärrvärmens planeras att bytas ca 2022-2023.

---

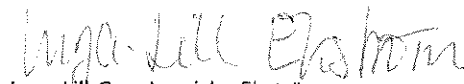
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17 / 3 2021



Peter Anders Christer Wallberg  
Ordförande



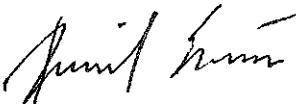
Inga-Lill Gun Jennicke Ekström  
Sekreterare



Johan Olof Bexelius  
Kassör



Jan Rune Ekström  
Ledamot



Daniel Sarén  
Ledamot



Linn Christina Alexandra Wiklund  
Ledamot

Var revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021

WEAudit Sweden AB



Sebastian Lennevi  
Auktoriserad revisor

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 2020.

- Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VDSU FASADENS finansiella ställning per den 2020-12-31 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.

### 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VDSU FASADEN enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 26 mars 2021

Auktoriserad revisor Sebastian Lennevi för WeAudit Sweden AB



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 208 000	1 223 942	1 223 000
Hyror bostäder	151 000	151 132	147 000
Hyror lokaler momspliktiga	891 000	891 398	869 000
Hyror lokaler	38 000	38 800	37 000
Bredbandsintäkter	1 000	1 090	0
Hysesrabatt	0	-40 943	0
Elintäkter moms	6 000	6 000	6 000
Värmeintäkter	30 000	29 930	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 617	0
Öresutjämnning	0	-37	0
Extra statligt stöd	0	20 469	0
Övriga intäkter	14 000	14 796	14 000
	<b>2 339 000</b>	<b>2 347 193</b>	<b>2 326 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-93 000	-91 378	-72 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-8 000	0	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-15 860	-3 000
Snöröjning/sandning	-24 000	-4 880	-24 000
Städning entreprenad	-64 000	-68 896	-68 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-12 054	-12 000
Sotning	-13 000	0	-11 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-38 298	-60 000
Hissbesiktning	-8 000	-5 425	-8 000
Myndighetstillsyn	-13 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-512	-3 000
Gård	-7 000	-2 928	-12 000
Serviceavtal	-25 000	-23 380	-22 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 330	-5 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-6 000	-11 820	-2 000
	<b>-294 000</b>	<b>-282 760</b>	<b>-333 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-148 000	0	-129 000
Hyseslägenheter	0	-19 446	0
Brf Lägenheter	0	-3 713	0
Tvättstuga	0	-55 530	0
Entré/trapphus	0	-2 928	0
Lås	0	-11 644	0
VVS	0	-19 249	0
Ventilation	0	-86 363	0
Elinstallationer	0	-6 889	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 099	0
Hiss	0	-11 136	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 143	0
	<b>-148 000</b>	<b>-233 139</b>	<b>-129 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Hyseslägenheter	0	-3 316	0
Tak	-625 000	-43 920	0
	<b>-625 000</b>	<b>-47 236</b>	<b>0</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-112 000	-95 973	-109 000
Värme	-416 000	-383 144	-415 000
Vatten	-62 000	-64 497	-87 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-75 016	-63 000
	<b>-663 000</b>	<b>-618 630</b>	<b>-674 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-42 006	-39 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-1 000
Tomträttsavgäld	-256 000	-255 900	-256 000
Kabel-TV	-11 000	-9 964	-10 000
Bredband	-37 000	-42 128	-44 000
	<b>-344 000</b>	<b>-349 999</b>	<b>-350 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-130 000	-131 617	-129 930
	<b>-130 000</b>	<b>-131 617</b>	<b>-129 930</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-306	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-2 103	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 568	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-10 493	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-575	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-105 000	-101 430	-102 000
Administration	-3 000	-2 488	-3 000
Konsultarvode	0	-43 881	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 420	-6 000
	<b>-142 000</b>	<b>-184 264</b>	<b>-140 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-69 000	-70 200	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-20 356	-22 000
	<b>-91 000</b>	<b>-90 556</b>	<b>-91 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-398 000	-397 854	-398 000
Förbättringar	-11 000	-10 280	-11 000
Inventarier	-15 000	-14 160	-15 000
	<b>-424 000</b>	<b>-422 294</b>	<b>-424 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 861 000</b>	<b>-2 360 495</b>	<b>-2 270 930</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-522 000</b>	<b>-13 301</b>	<b>55 070</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	101	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-3	0
Låneräntor	-55 000	-67 580	-70 000
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	<b>-55 000</b>	<b>-67 492</b>	<b>-70 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-577 000</b>	<b>-80 793</b>	<b>-14 930</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)