

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värtahus

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 2011 och 2041.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1936-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 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

Björn Vilhelm Falkevall	Ordförande
Kjell Werner Göthlin	Ledamot
Lisa Elin Haglund	Ledamot
Ida Elin Kristin Karlsson	Ledamot
Petra Anna Mikaela Ridderstrand	Ledamot

Karin Margareta Alfsdotter Ernerot	Suppleant
Harry Andreas Rymert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Margareta Alfsdotter Ernerot, Björn Vilhelm Falkevall, Lisa Elin Haglund, Ida Elin Kristin Karlsson och Petra Anna Mikaela Ridderstrand.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern Huvudansvarig revisor Per Andersson
Richard Hestell Ordinarie Intern
Jorma Ikäheimo Suppleant Intern

Valberedning

Saga Ekman
Lena Johansson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Säkerhetsproppen 1	1936	Stockholm
Transformatorn 3	1936	Stockholm
Dynamon 1	1936	Stockholm
Magnetspolen 1	1936	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Brandkontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

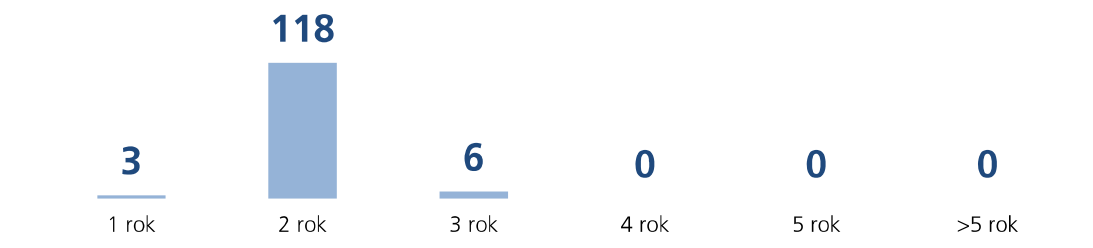
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 197 m², 5 649 m² utgör lägenhetsyta och 548 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omgrävning avloppsbrunn Älvkarleövägen	2020	
Fasadrenovering Lanforsvägen	2019	Slutbesiktning skedde 2020
Målning av golv i tvättstugor	2016	
Byte brevinkast	2016	
Underhållsstampolning	2016	
Infodring vågräta avloppsstammar	2015	Den del som inte renoverades på 1990-talet
Fasadrenovering Älvkarleövägen	2012	
Byte Fjärrvärmecentraler	2011	
Fönstermålning söder	2010	
Installation bredbandsnät	2007	Ownit
Fönstermålning norr	2007	
Målning trapphus	2006	
Renovering av värmeC	2006	Byte elektronik och shuntar
Omläggning av tak	2002	
Rörstambyte	1993 - 1994	
Elstambyte	1991 - 1992	
Renovering av balkonger	1981	och 1990
Omputsning av fasad	1979	och 1981
Planerat underhåll	År	
Värme-radiatorer	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

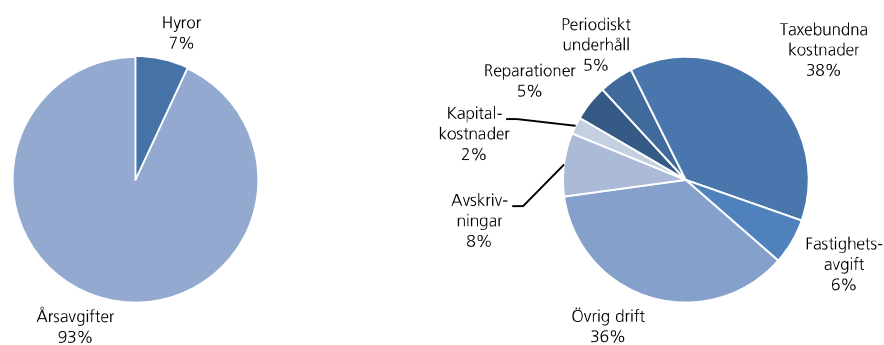
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband AB
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse
Lägenhetsförteckning	Föreningens styrelse
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 877 692	7 233 845
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 963 249	4 931 850
Finansiella intäkter	478	5 159
Minskning kortfristiga fordringar	0	552 016
Ökning av långfristiga skulder	0	3 544 416
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 544
	4 963 727	9 078 985
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 582 671	3 618 463
Finansiella kostnader	85 006	70 875
Ökning av materiella anläggningstillgångar	621 900	9 745 800
Ökning av kortfristiga fordringar	5 075	0
Minskning av långfristiga skulder	466 676	0
Minskning av kortfristiga skulder	179 759	0
	4 941 087	13 435 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 900 332	2 877 692
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	22 640	-4 356 152

*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

Slutbesiktning har skett av fasadrenoveringen på Lanforsvägen. Det betyder att avskrivning av arbetet nu belastar resultaträkningen.

På Älvkarleövägen har sophus ställts ut. De för matavfall tas i bruk i januari 2021. Kärll för matavfall kommer också att ställas ut på Lanforsvägen. På Älvkarleövägen har också avloppsbrunn grävts om – ett arbete som gjorts eftersom råttor på grund av sättningar kom in i ledningarna tidigare. Avloppet har också försetts med ett elektriskt råttskydd.

Två torkaggregat i tvättstugorna har ersatts med nya aggregat, ett på respektive gata.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	811	795	791	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	625	619	462	560
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 698	1 780	1 189	1 259
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	185	192	188	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	18	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	11	7	6
Soliditet (%)	48	44	51	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	960	981	678	1 086
Nettoomsättning (tkr)	4 945	4 855	4 689	4 796

Ytuppgifter är 5 649 m² bostäder och 548 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	163 391	0	0	163 391
Upplåtelseavgifter	4 546 709	0	0	4 546 709
Kapitaltillskott	980 800	0	0	980 800
Fond för yttre underhåll	1 947 556	580 578	0	1 366 978
S:a bundet eget kapital	7 638 456	580 578	0	7 057 878
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 007 278	-580 578	981 422	606 434
Årets resultat	960 015	960 015	-981 422	981 422
S:a fritt eget kapital	1 967 293	379 437	0	1 587 856
S:a eget kapital	9 605 749	960 015	0	8 645 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	960 015
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 587 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-580 578
summa balanserat resultat	1 967 293

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

181 184
2 148 477

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 945 433	4 854 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 816	77 064
Summa rörelseintäkter		4 963 249	4 931 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 149 013	-3 118 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 871	-365 123
Personalkostnader	Not 6	-139 787	-134 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-336 035	-266 249
Summa rörelsekostnader		-3 918 706	-3 884 712
RÖRELSERESULTAT		1 044 543	1 047 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		478	5 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 006	-70 875
Summa finansiella poster		-84 528	-65 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		960 015	981 422
ÅRETS RESULTAT		960 015	981 422

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	16 969 342	6 960 206
Pågående byggnation	Not 9	0	9 717 638
Maskiner	Not 10	22 061	27 694
Summa materiella anläggningstillgångar		16 991 403	16 705 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 996 403	16 710 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 969 090	2 915 029
Summa kortfristiga fordringar		2 969 090	2 915 045
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		23 242	49 572
Summa kassa och bank		23 242	49 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 992 332	2 964 617
SUMMA TILLGÅNGAR		19 988 735	19 675 155

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 710 100	4 710 100
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 947 556	1 366 978
Summa bundet eget kapital		7 638 456	7 057 878
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 007 278	606 434
Årets resultat		960 015	981 422
Summa fritt eget kapital		1 967 293	1 587 856
SUMMA EGET KAPITAL		9 605 749	8 645 734
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 170 992	6 788 576
Summa långfristiga skulder		9 170 992	6 788 576
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	418 584	3 267 676
Leverantörsskulder		294 063	452 651
Skatteskulder		39 486	26 027
Övriga skulder		38 667	65 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	421 194	428 644
Summa kortfristiga skulder		1 211 994	4 240 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 988 735	19 675 155

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad/Balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar/portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Fastighetsel inkl.svagström	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	4 582 327	4 490 826
	Hyror lokaler	342 527	339 061
	Värmeintäkter	5 600	5 600
	Överlåtelse/pantsättning	15 118	18 688
	Öresutjämning	-139	611
		4 945 433	4 854 786

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	17 816	77 064
		17 816	77 064

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	16 318	13 199
	Fastighetskötsel gård beställning	0	15 725
	Snöröjning/sandning	0	6 255
	Städning entreprenad	132 756	132 756
	Städning enligt beställning	39 716	0
	Gemensamma utrymmen	33 060	817
	Gård	2 980	7 395
	Serviceavtal	37 941	8 086
	Förbrukningsmateriel	3 651	6 783
	Fordon	1 857	6 335
		268 278	197 351
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 250
	Tvättstuga	97 366	64 150
	Sophantering/återvinning	3 756	0
	Entré/trapphus	5 421	2 480
	Lås	6 834	24 031
	VVS	42 267	12 087
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 035
	Elinstallationer	13 188	9 221
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 525	2 555
	Fönster	3 479	3 764
	Balkonger/altaner	0	4 163
	Mark/gård/utemiljö	18 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	84 153
		193 586	214 889
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	16 875
	Gemensamma utrymmen	6 696	185 000
	Sophantering/återvinning	58 715	0
	Lås	5 523	0
	VVS	110 250	0
		181 184	201 875
	Taxebundna kostnader		
	El	82 563	102 023
	Gas	0	3 252
	Värme	1 148 364	1 187 447
	Vatten	156 886	114 448
	Sophämtning/renhållning	104 168	81 920
	Grovsopor	20 822	27 104
		1 512 803	1 516 194
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 463	68 120
	Tomträttsavgäld	658 900	658 900
	Kabel-TV	22 772	22 198
		752 135	749 218
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	241 027	238 881
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 149 013	3 118 408

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 375	3 745
	Revisionsarvode extern revisor	60 200	33 125
	Föreningskostnader	1 395	6 224
	Styrelseomkostnader	0	870
	Fritids- och trivselkostnader	2 657	3 131
	Förvaltningsarvode	155 564	153 200
	Förvaltningsarvoden övriga	10 625	0
	Administration	24 234	69 972
	Korttidsinventarier	11 490	9 095
	Konsultarvode	4 954	67 613
	Föreningsavgifter	9 828	9 768
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 550	8 380
		293 871	365 123

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 185	101 203
	Löner	11 000	10 600
	Sociala kostnader	23 602	23 129
		139 787	134 932

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	58 146	58 146
	Yttertak K3	30 549	30 548
	Fasader/balkonger K3	95 150	30 528
	Fönster/dörrar och portar K3	25 457	25 457
	Stomkomplettering förening K3	32 585	32 585
	Stamledningar VA K3	20 342	20 342
	Värmesystem K3	26 472	26 472
	Luftbehandlingssystem K3	7 122	7 122
	Fastighetsel inkl. svagström K3	34 581	34 581
	Maskiner	5 633	469
		336 035	266 249

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 366 206	20 366 206
	Omklassificering från pågående byggnation	9 717 638	0
	Årets nyanskaffningar	621 900	0
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 705 744	20 366 206
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 406 000	-13 140 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 402	-265 780
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 736 402	-13 406 001
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 969 342	6 960 206
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 218 000	59 218 000
	Taxeringsvärde mark	134 308 000	134 308 000
		193 526 000	193 526 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	187 000 000	187 000 000
	Lokaler	6 526 000	6 526 000
		193 526 000	193 526 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	9 717 638	0
	Nyanskaffningar	0	9 717 638
	Omklassificering till Byggnad	-9 717 638	0
		0	9 717 638

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 163	0
	Nyanskaffningar	0	28 163
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 163	28 163
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-469	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 633	-469
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 102	-469
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 061	27 694

Not 11		2020-12-31		2019-12-31	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	5 000	5 000
		5 000	5 000	5 000	5 000
Not 12		2020-12-31		2019-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	92 000	86 909	86 909	86 909
	Klientmedel hos SBC	2 877 090	2 828 120	2 828 120	2 828 120
		2 969 090	2 915 029	2 915 029	2 915 029
Not 13		2020-12-31		2019-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	1 366 978	1 143 351	1 143 351	1 143 351
	Reservering enligt stadgar	580 578	223 627	223 627	223 627
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	0	0
	Vid årets slut	1 947 556	1 366 978	1 366 978	1 366 978
Not 14		2020-12-31		2019-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea	0,570 %	2 989 576	3 022 160	2022-05-20
	Nordea	0,550 %	3 799 000	3 933 000	2022-06-20
	Handelsbanken	0,750 %	2 801 000	0	2025-10-30
	Nordea	0,000 %	0	3 101 092	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 589 576	10 056 252	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-418 584	-3 267 676	
			9 170 992	6 788 576	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 674 656 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 466 850	10 466 850

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	3 194	1 468
	Sociala avgifter	1 000	460
	Ränta	2 615	8 958
	Avgifter och hyror	414 385	417 758
		421 194	428 644

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer det länge aviserade arbetet med byte av element och stammar för värmen att ske.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 15/3 2021



Björn Vilhelm Falkevall
Ordförande



Kjell Werner Göthlin
Ledamot



Lisa Elin Haglund
Ledamot



Ida Elin Kristin Karlsson
Ledamot



Petra Anna Mikaela Ridderstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

15/4 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Richard Hestell
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värtahus, org.nr 702002-5842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värtahus för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av den budgetrapport som finns bilagd till årsredovisningen (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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



Bo

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Värtahus för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden


Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

 2(3)

är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Rikard Hestell
Revisor