

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2006 och 2036.
- 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 att höjas.

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	Vice 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:

Kjell Werner Göthlin och Lisa Elin Haglund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

pp

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie Extern  
Frida Zedtwitz Liebenstein                      Ordinarie Intern  
Jorma Ikäheimo                                      Suppleant Intern

Huvudansvarig revisor Per Andersson

#### Valberedning

Saga Ekman  
Lena Johansson                                      Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

#### 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

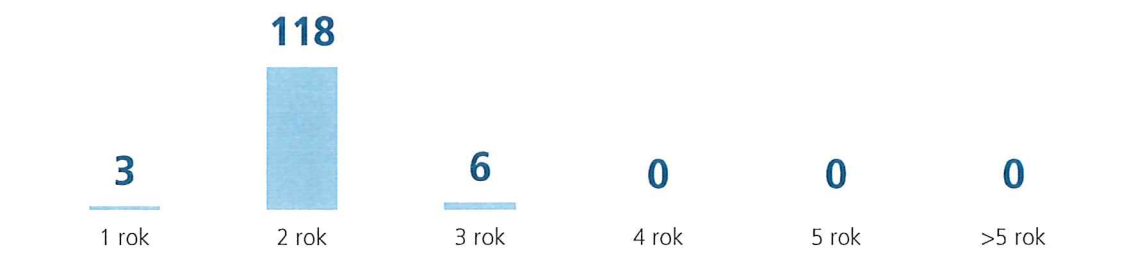
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är 6 197 m<sup>2</sup>, varav 5 649 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 548 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Pr

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2036.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering Lanforsvägen	2019	
Målning av golv i tvättstugor	2016	
Byte brevinkast	2016	
Underhållsstampolning	2016	
Infordring 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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
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

BO

### Föreningens ekonomi

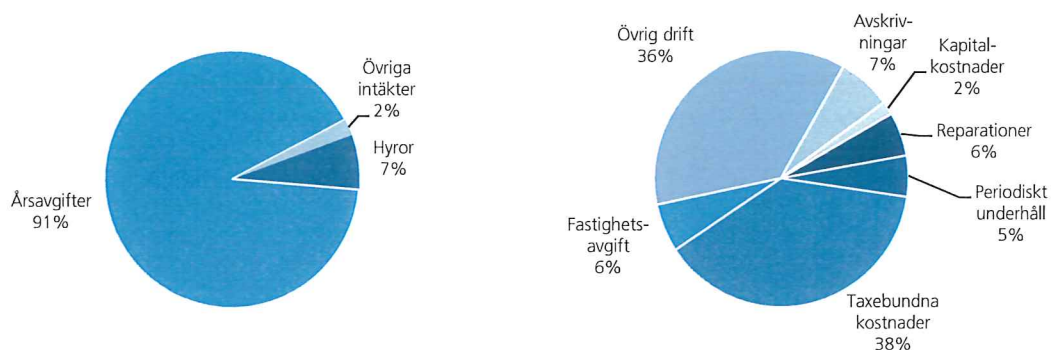
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 233 845</b>	<b>3 965 250</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 931 850	4 696 088
Finansiella intäkter	5 159	12 204
Minskning kortfristiga fordringar	552 016	0
Medlemsinsatser	0	2 887 500
Ökning av långfristiga skulder	3 544 416	0
Ökning av kortfristiga skulder	45 544	302 955
	<b>9 078 985</b>	<b>7 898 747</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 618 463	3 625 370
Finansiella kostnader	70 875	42 712
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 745 800	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	573 486
Minskning av långfristiga skulder	0	388 584
	<b>13 435 138</b>	<b>4 630 152</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 877 692</b>	<b>7 233 845</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 356 153</b>	<b>3 268 595</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 1 377 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.

PD

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har fasaderna på Lanforsvägen renoverats. Balkongerna har gjutits om och fönstren på södersidan har bättre på.

På Älvkarleövägen har nya cykelställ satts upp, samt Anticimex sanerat problem med råttor i soprum och källare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st

Överlåtelser under året: 22 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168

Tillkommande medlemmar: 32

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	795	791	791	779
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	619	462	560	560
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 780	1 189	1 259	1 330
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	14	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	192	188	189	190
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	22	25	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	7	6	8
Soliditet (%)	44	51	35	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	981	678	1 086	417
Nettoomsättning (tkr)	4 855	4 689	4 796	4 757

Ytuppgifter är 5 649 m<sup>2</sup> bostäder och 548 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	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	1 366 978	580 578	-356 951	1 143 351
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 057 878</b>	<b>580 578</b>	<b>-356 951</b>	<b>6 834 251</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	606 434	-580 578	1 034 903	152 109
Årets resultat	981 422	981 422	-677 952	677 952
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 587 856</b>	<b>400 844</b>	<b>356 951</b>	<b>830 061</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 645 734</b>	<b>981 422</b>	<b>0</b>	<b>7 664 312</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	981 422
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 187 012
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-580 578
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 587 856</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 587 856</b>
----------------------------------	------------------

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

PA

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 854 786	4 689 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 064	7 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 931 850</b>	<b>4 696 088</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 118 408	-3 224 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 123	-261 796
Personalkostnader	Not 6	-134 932	-138 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-266 249	-362 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 884 712</b>	<b>-3 987 627</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 047 138</b>	<b>708 460</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 159	12 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 875	-42 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 716</b>	<b>-30 508</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>981 422</b>	<b>677 952</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>981 422</b>	<b>677 952</b>

PP

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	6 960 206	7 225 988
Pågående byggnation	Not 9	9 717 638	0
Maskiner	Not 10	27 694	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 705 538</b>	<b>7 225 988</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 710 538</b>	<b>7 230 988</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16	2 927
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 915 029	3 826 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 915 045</b>	<b>3 829 542</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		49 572	4 043 244
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>49 572</b>	<b>4 043 244</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 964 617</b>	<b>7 872 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 675 155</b>	<b>15 103 773</b>

*0/0*



## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 710 100	4 710 100
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 366 978	1 143 351
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 057 878</b>	<b>6 834 251</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		606 434	152 109
Årets resultat		981 422	677 952
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 587 856</b>	<b>830 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 645 734</b>	<b>7 664 312</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 788 576	6 123 252
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 788 576</b>	<b>6 123 252</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 267 676	388 584
Leverantörsskulder		452 651	530 605
Skatteskulder		26 027	1 987
Övriga skulder		65 847	17 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	428 644	377 409
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 240 845</b>	<b>1 316 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 675 155</b>	<b>15 103 773</b>

01

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.  
Ingångsbalansräkning har upprättats per 2019-01-01.

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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	-	67 år
Yttre anläggningar	-	40 år
Soprum/sophus	-	15 år
Stambyte	-	40 år
Fasad	-	40 år
Fönster	-	Fullt avskriven
Stomme och grund	100 år	-
Yttertak	20 år	-
Fasad/Balkonger	40 år	-
Fönster/dörrar/portar	40 år	-
Stomkomplettering förening	50 år	-
Stamledningar VA	50 år	-
Värmesystem	50 år	-
Luftbehandlingssystem	100 år	-
Fastighetsel inkl.svagström	50 år	-

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

PP

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	4 490 826	4 334 619
	Hyror lokaler	339 061	331 820
	Värmeintäkter	5 600	5 600
	Överlåtelse/pantsättning	18 688	16 710
	Öresutjämning	611	322
		<b>4 854 786</b>	<b>4 689 071</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Övriga intäkter	77 064	7 017
		<b>77 064</b>	<b>7 017</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 199	13 688
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 725	0
	Snöröjning/sandning	6 255	0
	Städning entreprenad	132 756	132 756
	Städning enligt beställning	0	9 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	56 250
	Gemensamma utrymmen	817	42 750
	Gård	7 395	1 983
	Serviceavtal	8 086	15 623
	Förbrukningsmateriel	6 783	110
	Brandskydd	0	21 494
	Fordon	6 335	266
		<b>197 351</b>	<b>294 420</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	1 250	0
	Tvättstuga	64 150	32 147
	Sophantering/återvinning	0	11 870
	Entré/trapphus	2 480	8 897
	Lås	24 031	16 636
	VVS	12 087	13 903
	Värmeanläggning/undercentral	7 035	0
	Elinstallationer	9 221	16 772
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 555	5 439
	Fönster	3 764	3 150
	Balkonger/altaner	4 163	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 281
	Skador/klotter/skadegörelse	84 153	0
	Vattenskada	0	3 344
		<b>214 889</b>	<b>114 439</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	260 100
	Lokaler	16 875	0
	Gemensamma utrymmen	185 000	0
	Tvättstuga	0	96 851
		<b>201 875</b>	<b>356 951</b>

11

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	102 023	84 959
	Gas	3 252	3 220
	Värme	1 187 447	1 159 791
	Vatten	114 448	136 193
	Sophämtning/renhållning	81 920	91 599
	Grovsopor	27 104	21 091
		<b>1 516 194</b>	<b>1 496 853</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 120	67 356
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	3 690
	Tomträttsavgäld	658 900	658 900
	Kabel-TV	22 198	21 436
		<b>749 218</b>	<b>751 382</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>238 881</b>	<b>210 591</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 118 408</b>	<b>3 224 636</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	3 745	3 956
	Revisionsarvode extern revisor	33 125	32 500
	Föreningskostnader	6 224	890
	Styrelseomkostnader	870	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 131	6 212
	Förvaltningsarvode	153 200	148 532
	Administration	69 972	5 480
	Korttidsinventarier	9 095	12 450
	Konsultarvode	67 613	33 918
	Föreningsavgifter	9 768	9 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 380	8 220
		<b>365 123</b>	<b>261 796</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	101 203	107 683
	Löner	10 600	2 000
	Sociala kostnader	23 129	29 255
		<b>134 932</b>	<b>138 938</b>

PP

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	0	20 343
	Stomme och grund K3	58 146	0
	Yttertak K3	30 548	0
	Fasader/balkonger K3	30 528	0
	Fönster/dörrar och portar K3	25 457	0
	Stomkomplettering förening K3	32 585	0
	Stamledningar VA K3	20 342	0
	Värmesystem K3	26 472	0
	Luftbehandlingssystem K3	7 122	0
	Förbättringar	0	341 915
	Fastighetsel inkl. svagström K3	34 581	0
	Maskiner	469	0
		<b>266 249</b>	<b>362 258</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 366 208	20 366 208
	Omklassificering från pågående byggnation	0	0
	Årets nyanskaffningar	0	0
	Årets avyttringar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 366 208</b>	<b>20 366 208</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 140 220	-12 777 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-265 780	-362 258
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 406 001</b>	<b>-13 140 220</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 960 206</b>	<b>7 225 988</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	59 218 000	48 510 000
	Taxeringsvärde mark	134 308 000	78 529 000
		<b>193 526 000</b>	<b>127 039 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	187 000 000	122 000 000
	Lokaler	6 526 000	5 039 000
		<b>193 526 000</b>	<b>127 039 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	9 717 638	0
	Omklassificering till Byggnad	0	0
		<b>9 717 638</b>	<b>0</b>

00

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	28 163	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 163</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-470	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-470</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>27 693</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	86 909	58 514
	Klientmedel hos SBC	2 828 120	3 190 600
	Fordringar	0	577 500
		<b>2 915 029</b>	<b>3 826 614</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 143 351	762 234
	Reservering enligt stadgar	580 578	381 117
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-356 951	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 366 978</b>	<b>1 143 351</b>

12

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,672 %	3 933 000	0	2022-06-20
Nordea	0,703 %	3 022 160	3 054 744	2022-05-20
Nordea	1,062 %	3 101 092	3 457 092	2020-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 056 252</b>	<b>6 511 836</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 267 676	-388 584	
		<b>6 788 576</b>	<b>6 123 252</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 443 332 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas fr.o.m. 2019 som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 466 850	10 466 850

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	1 468	0
Sociala avgifter	460	0
Ränta	8 958	5 997
Avgifter och hyror	417 758	371 412
	<b>428 644</b>	<b>377 409</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Saneringen mot råttor ska fortsätta med att avloppsbrunn på Älvkarleövägen grävs om.

Aktuellt inom närtid är också renoveringen av värmestammar och radiatorer (preliminärt 2021).

PT

---

## Styrelsens underskrifter

---

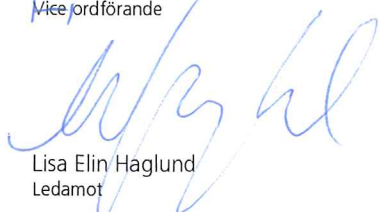
STOCKHOLM den 2 / 5 2020



Björn Vilhelm Falkevall  
Vice ordförande



Kjell Werner Göthlin  
Ledamot



Lisa Elin Haglund  
Ledamot



Ida Elin Kristin Karlsson  
Ledamot



Petra Anna Mikaela Ridderstrand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



Frida Zedtwitz Liebenstein  
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 2019.

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 2019 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

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 2019 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.

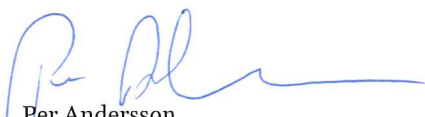
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 11 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



Frida von Zedtwitz-Liebenstein  
Revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 536 000	4 490 826	4 400 000
Hyror lokaler	357 000	339 061	331 000
Värmeintäkter	5 000	5 600	6 000
Överlåtelse/pantsättning	0	18 688	0
Öresutjämning	0	611	0
Övriga intäkter	0	77 064	0
	<b>4 898 000</b>	<b>4 931 850</b>	<b>4 737 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-75 000	-13 199	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-15 725	-20 000
Snöröjning/sandning	0	-6 255	0
Städning entreprenad	-135 000	-132 756	-136 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-10 000
Myndighetstillsyn	0	0	-21 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-817	0
Garage	0	0	-18 000
Sophantering	0	0	-2 000
Gård	-4 000	-7 395	-4 000
Serviceavtal	-15 000	-8 086	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 783	-6 000
Brandskydd	-20 000	0	-15 000
Fordon	-1 000	-6 335	0
	<b>-295 000</b>	<b>-197 351</b>	<b>-249 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-90 000
Lokaler	0	-1 250	0
Tvättstuga	0	-64 150	0
Entré/trapphus	0	-2 480	0
Lås	0	-24 031	0
VVS	0	-12 087	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 035	0
Elinstallationer	0	-9 221	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 555	0
Fönster	0	-3 764	0
Balkonger/altaner	0	-4 163	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-84 153	0
	<b>-130 000</b>	<b>-214 889</b>	<b>-90 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-16 875	0
Gemensamma utrymmen	0	-185 000	0
	<b>0</b>	<b>-201 875</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-100 000	-102 023	-81 000
Gas	-3 500	-3 252	-4 000
Värme	-1 220 000	-1 187 447	-1 200 000
Vatten	-136 000	-114 448	-152 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-81 920	-93 000
Grovsopor	-22 000	-27 104	-22 000
	<b>-1 576 500</b>	<b>-1 516 194</b>	<b>-1 552 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-70 000	-68 120	-69 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-4 000	0	0
Tomträttsavgäld	-659 000	-658 900	-659 000
Kabel-TV	-23 000	-22 198	-22 000
	<b>-756 000</b>	<b>-749 218</b>	<b>-750 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-234 700	-234 631	-220 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-4 250	0
	<b>-234 700</b>	<b>-238 881</b>	<b>-220 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 745	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-33 125	-33 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 224	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-870	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 131	-5 000
Förvaltningsarvode	-157 000	-153 200	-152 000
Administration	-20 000	-69 972	-22 000
Korttidsinventarier	0	-9 095	0
Konsultarvode	0	-67 613	0
Föreningsavgifter	-10 000	-9 768	-9 700
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 380	-8 100
	<b>-246 000</b>	<b>-365 123</b>	<b>-238 800</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	-7 400	0
Lön - övrigt	-2 000	-3 200	-2 000
Styrelsearvode	-97 000	-97 009	-95 200
Revisionsarvode arvoderad	-3 300	-3 194	-3 200
Övriga arvoden	-12 000	-1 000	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-23 129	-35 000
	<b>-149 300</b>	<b>-134 932</b>	<b>-147 400</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-20 400	0	-20 300
Stomme och grund K3	0	-58 146	0
Yttertak K3	0	-30 548	0
Fasader/balkonger K3	0	-30 528	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-25 457	0
Stomkomplettering förening K3	0	-32 585	0
Stamledningar VA K3	0	-20 342	0
Värmesystem K3	0	-26 472	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-7 122	0
Förbättringar	-341 900	0	-341 900
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-34 581	0
Maskiner	0	-469	0
	<b>-362 300</b>	<b>-266 249</b>	<b>-362 200</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 749 800</b>	<b>-3 884 712</b>	<b>-3 609 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 148 200</b>	<b>1 047 138</b>	<b>1 127 600</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 628	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	531	0
Låneräntor	-103 000	-70 875	-61 000
	<b>-103 000</b>	<b>-65 716</b>	<b>-61 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 045 200</b>	<b>981 422</b>	<b>1 066 600</b>