



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Värtahus

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värtahus

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- 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 2016-09-29 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Björn Falkevall	Ledamot
Kjell Werner Göthlin	Ledamot
Lisa Haglund	Ledamot
Petra Lindman	Ledamot
Marcks von Württemberg	Ledamot

Elin Karlsson	Suppleant
Jan Olmårs	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Katica Dineva	Ordinarie Extern	PWC
Eva Tennevik	Suppleant Extern	PWC
Sigbritt Ljungqvist	Ordinarie Intern	
Jorma Ikäheimo	Suppleant Intern	

### Valberedning

Lena Johansson  
Jonas Söderberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.  
Extra föreningsstämma hölls 2017-11-22 med anledning av bygglov.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Säkerhetsproppen 1	1936	Stockholm
Transformatorn 3	1936	Stockholm
Dynamon 1	1936	Stockholm
Magnetspolen 1	1936	Stockholm
Jackproppen 1	Hyrd	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads brandförsäkringskontor.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

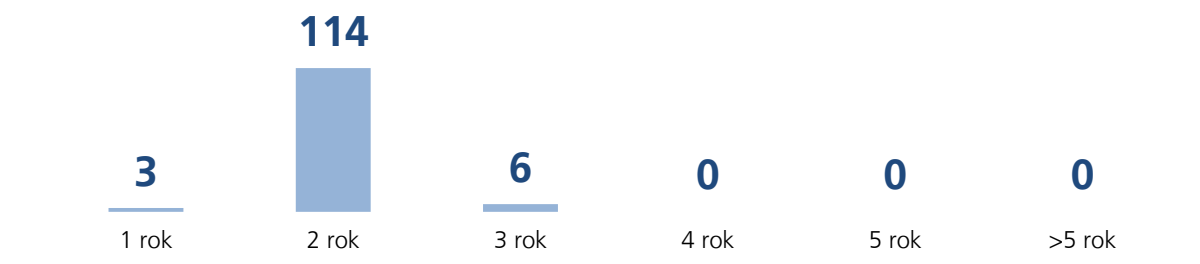
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 197 m<sup>2</sup>, varav 5 479 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 718 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 123 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning golv 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 värme C	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	
Fasadrenovering Lanforsvägen	2019	
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

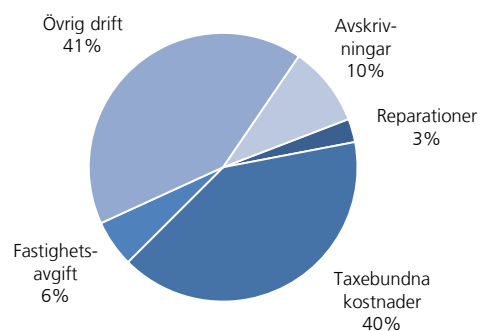
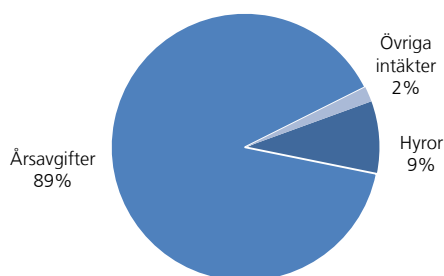
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 888 547</b>	<b>4 192 858</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 846 528	4 778 241
Finansiella intäkter	8 101	1 554
Minskning kortfristiga fordringar	8 739	11 863
Ökning av kortfristiga skulder	7 882	0
	<b>4 871 250</b>	<b>4 791 658</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 369 235	3 649 869
Finansiella kostnader	36 729	51 587
Minskning av långfristiga skulder	388 584	2 380 438
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 075
	<b>3 794 548</b>	<b>6 095 969</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 965 250</b>	<b>2 888 547</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 076 703</b>	<b>-1 304 311</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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En förstudie av skicket på värmeelement har gjorts då standardtiden för underhåll är uppnådd. Studien gav vid handen att inget omedelbart behov föreligger varför det planerade underhållet nu är satt till 2021.

En extrastämma godkände att ytterligare en lokal ska omvandlas till borätt, nämligen den nuvarande styrelselokalen på Lanforsvägen 39. Arbetet med omvandlingen av denna lokal synkroniseras med de tidigare beviljade två som också fått bygglov. Beräknad byggstart är i augusti – även om denna tidpunkt är relativt osäker. Som en följd av dessa arbeten är fasadrenoveringen på Lanforsvägen framflyttad till 2019.

Föreningen har genomfört nya energideklarationer eftersom de inte är giltiga längre än tio år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 123 st  
Överlåtelser under året: 25 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166  
Tillkommande medlemmar: 38  
Avgående medlemmar: 35  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 169

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	791	779	760	746
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	560	560	507	508
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 259	1 330	1 765	1 327
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	12	12	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	189	190	172	153
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	22	18	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	6	8	35	38
Soliditet (%)	35	28	20	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 086	417	-1 380	442
Nettoomsättning (tkr)	4 796	4 757	4 678	4 608

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 479 m<sup>2</sup> bostäder och 718 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	123 600	0	0	123 600
Upplåtelseavgifter	1 699 000	0	0	1 699 000
Kapitaltillskott	980 800	0	0	980 800
Fond för yttre underhåll	762 234	381 117	0	381 117
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 565 634</b>	<b>381 117</b>	<b>0</b>	<b>3 184 517</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-553 182	-381 117	416 919	-588 984
Årets resultat	1 086 408	1 086 408	-416 919	416 919
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>533 226</b>	<b>705 291</b>	<b>0</b>	<b>-172 065</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 098 860</b>	<b>1 086 408</b>	<b>0</b>	<b>3 012 452</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 086 408
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-172 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 117
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>533 226</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>533 226</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 795 609	4 757 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 919	21 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 846 528</b>	<b>4 778 241</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 832 597	-3 296 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 486	-222 250
Personalkostnader	Not 6	-145 152	-131 468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-362 258	-661 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 731 492</b>	<b>-4 311 289</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 115 036</b>	<b>466 952</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 101	1 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 729	-51 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 628</b>	<b>-50 033</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 086 408</b>	<b>416 919</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 086 408</b>	<b>416 919</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	7 588 245	7 950 503
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 588 245</b>	<b>7 950 503</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 593 245</b>	<b>7 955 503</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 941	13 455
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 995 144	2 857 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 002 085</b>	<b>2 871 260</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 028 620	91 481
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 028 620</b>	<b>91 481</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 030 705</b>	<b>2 962 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 623 950</b>	<b>10 918 244</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 822 600	1 822 600
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	762 234	381 117
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 565 634</b>	<b>3 184 517</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-553 182	-588 984
Årets resultat		1 086 408	416 919
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>533 226</b>	<b>-172 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 098 860</b>	<b>3 012 452</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 511 836	6 900 420
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 511 836</b>	<b>6 900 420</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	388 584	388 584
Leverantörsskulder		198 625	172 888
Skatteskulder		3 531	0
Övriga skulder		43 748	43 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	378 766	400 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 013 254</b>	<b>1 005 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 623 950</b>	<b>10 918 244</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Soprum/sophus	15 år	15 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	Fullt avskriven	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	4 334 662	4 270 595
Hyror lokaler	402 186	402 019
Hyror garage	21 000	59 347
Värmeintäkter	5 600	5 600
Överlåtelse/pantsättning	31 897	19 071
Öresutjämning	264	428
	<b>4 795 609</b>	<b>4 757 060</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fakturerade kostnader	3 446	0
Försäkringsersättning	46 223	0
Övriga intäkter	1 250	21 181
	<b>50 919</b>	<b>21 181</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	2 071	6 390
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 000	36 225
	Städning entreprenad	132 756	131 880
	Städning enligt beställning	875	2 276
	Myndighetstillsyn	20 000	0
	Garage	52 632	0
	Sophantering	4 175	0
	Gård	858	9 111
	Serviceavtal	7 715	0
	Förbrukningsmateriel	7 261	5 685
	Störningsjour och larm	0	7 520
	Fordon	6 441	20 226
		<b>259 783</b>	<b>219 312</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	54 707	18 339
	Källare	2 378	0
	Entré/trapphus	17 632	21 273
	Lås	11 085	3 759
	VVS	11 542	6 338
	Elinstallationer	0	7 305
	Fönster	0	4 000
	Garage/parkering	4 524	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	8 893
	Vattenskada	0	30 465
		<b>103 743</b>	<b>100 372</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	98 681
	Entré/trapphus	0	235 000
	VVS	0	184 500
		<b>0</b>	<b>518 181</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	77 241	73 870
	Gas	2 904	3 204
	Värme	1 168 235	1 177 476
	Vatten	152 046	137 291
	Sophämtning/renhållning	89 616	88 946
	Grovsopor	19 591	18 278
		<b>1 509 633</b>	<b>1 499 065</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 356	56 421
	Självrisk	0	16 750
	Tomträttsavgäld	658 900	658 900
	Kabel-TV	21 047	20 796
		<b>747 303</b>	<b>752 867</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>212 135</b>	<b>206 354</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 832 597</b>	<b>3 296 151</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	3 903	4 647
	Övriga förluster	0	516
	Revisionsarvode extern revisor	30 438	30 275
	Föreningskostnader	3 354	4 156
	Fritids- och trivselkostnader	2 821	2 762
	Förvaltningsarvode	143 136	139 316
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	41 827	13 064
	Konsultarvode	118 466	6 375
	Föreningsavgifter	9 480	9 391
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	8 060
	Övriga driftskostnader	30 000	0
		<b>391 486</b>	<b>222 250</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	110 294	103 997
	Löner	3 800	0
	Sociala kostnader	31 058	27 471
		<b>145 152</b>	<b>131 468</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	20 343	20 343
	Förbättringar	341 915	641 077
		<b>362 258</b>	<b>661 420</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 366 208	20 366 208
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 366 208</b>	<b>20 366 208</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 415 705	-11 754 285
	Årets avskrivningar enligt plan	-362 258	-661 420
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 777 963</b>	<b>-12 415 705</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 588 245</b>	<b>7 950 503</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 510 000	48 510 000
	Taxeringsvärde mark	78 529 000	78 529 000
		<b>127 039 000</b>	<b>127 039 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	5 039 000	5 039 000
		<b>127 039 000</b>	<b>127 039 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	58 514	58 489
	Skattefordran	0	2 250
	Klientmedel hos SBC	1 936 630	2 797 066
		<b>1 995 144</b>	<b>2 857 805</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	381 117	1 208 717
	Reservering enligt stadgar	381 117	381 117
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 208 717
	<b>Vid årets slut</b>	<b>762 234</b>	<b>381 117</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,476 %	3 087 328	3 119 912	2019-05-20
	Nordea	0,460 %	3 813 092	4 169 092	2018-10-31
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 900 420</b>	<b>7 289 004</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-388 584	-388 584	
			<b>6 511 836</b>	<b>6 900 420</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 957 500 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 466 850	10 466 850

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	4 735	4 592
	Avgifter och hyror	374 031	395 736
		<b>378 766</b>	<b>400 328</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2018 kommer Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) att genomföras.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

STOCKHOLM den 2012 2018



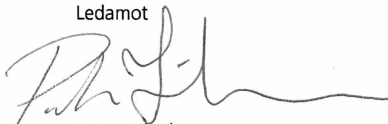
Björn Falkevall  
Ledamot



Kjell Werner Göthlin  
Ledamot



Lisa Haglund  
Ledamot



Petra Lindman  
Ledamot



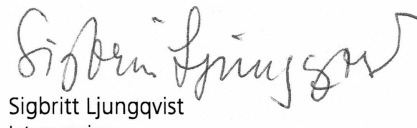
Marcks von Würtemberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16, 14 2018  
PWC



Katica Dineva  
Auktoriserad revisor

Rikard Norberg



Sigbritt Ljungqvist  
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 2017.

Enligt vår 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfälskning, 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### *Medrevisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Värtahuset för år 2017 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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

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

### *Revisorers 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.

Nacka den 16 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rikard Moosberg  
Auktoriserad revisor



Sigbritt Ljungqvist  
Medrevisor från föreningen

# Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 335 000	4 334 662	4 335 000
Hyror lokaler	406 000	402 186	402 000
Hyror garage	0	21 000	0
Värmeintäkter	6 000	5 600	6 000
Överlåtelse/pantsättning	30 000	31 897	30 000
Öresutjämning	0	264	0
Fakturerade kostnader	0	3 446	0
Försäkringsersättning	0	46 223	0
Övriga intäkter	2 000	1 250	5 000
	<b>4 779 000</b>	<b>4 846 528</b>	<b>4 778 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-2 071	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-25 000	-20 000
Städning entreprenad	-135 000	-132 756	-135 000
Städning enligt beställning	-3 000	-875	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-20 000	0
Garage	0	-52 632	0
Sopphantering	-4 000	-4 175	0
Gård	-5 000	-858	-5 000
Serviceavtal	-8 000	-7 715	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 261	-5 000
Störningsjour och larm	0	0	-8 000
Fordon	-10 000	-6 441	-5 000
	<b>-209 000</b>	<b>-259 783</b>	<b>-193 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-180 000
Tvättstuga	0	-54 707	0
Källare	0	-2 378	0
Entré/trapphus	0	-17 632	0
Lås	0	-11 085	0
VVS	0	-11 542	0
Garage/parkering	0	-4 524	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 875	0
	<b>-160 000</b>	<b>-103 743</b>	<b>-180 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	80 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-4 000 000
Ventilation	120 000	0	0
	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>-4 000 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-78 000	-77 241	-75 000
Gas	-3 000	-2 904	-3 000
Värme	-1 191 000	-1 168 235	-1 172 000
Vatten	-154 000	-152 046	-136 000
Sophämtning/renhållning	-93 000	-89 616	-91 000
Grovsopor	-20 000	-19 591	-15 000
	<b>-1 539 000</b>	<b>-1 509 633</b>	<b>-1 492 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-69 000	-67 356	-55 000
Tomträttsavgäld	-659 000	-658 900	-665 000
Kabel-TV	-21 000	-21 047	-21 000
	<b>-749 000</b>	<b>-747 303</b>	<b>-741 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-217 000	-212 135	-212 000
	<b>-217 000</b>	<b>-212 135</b>	<b>-212 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 903	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 438	-31 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 354	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 821	-3 000
Förvaltningsarvode	-146 000	-143 136	-142 000
Administration	-20 000	-41 827	-10 000
Konsultarvode	-80 000	-118 466	-20 000
Föreningsavgifter	-9 500	-9 480	-9 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 060	-8 000
Övriga driftskostnader	0	-30 000	0
	<b>-306 500</b>	<b>-391 486</b>	<b>-231 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - övrigt	-4 000	-3 800	0
Styrelsearvode	-93 000	-92 562	-93 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 107	-3 000
Övriga arvoden	-10 000	-14 625	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-31 058	-33 000
	<b>-145 000</b>	<b>-145 152</b>	<b>-139 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-20 000	-20 343	-20 000
Förbättringar	-342 000	-341 915	-342 000
	<b>-362 000</b>	<b>-362 258</b>	<b>-362 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 487 500</b>	<b>-3 731 492</b>	<b>-7 550 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 291 500</b>	<b>1 115 036</b>	<b>-2 772 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	2 000	6 970	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 106	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	25	0
Låneräntor	-47 000	-36 729	-53 000
	<b>-45 000</b>	<b>-28 628</b>	<b>-53 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 246 500</b>	<b>1 086 408</b>	<b>-2 825 500</b>