



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Värtahus

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värtahus

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsen

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

Emelie Elisabeth Högberg	Suppleant
Harry Andreas Rymert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Vilhelm Falkevall, Ida Elin Kristin Karlsson, Petra Anna Mikaela Lindman och Harry Andreas Rymert.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rikard Moosberg
Sigbritt Ljungqvist
Jorma Ikäheimo

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Lena Johansson
Jonas Söderberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-19. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads brandförsäkringskonto.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus.

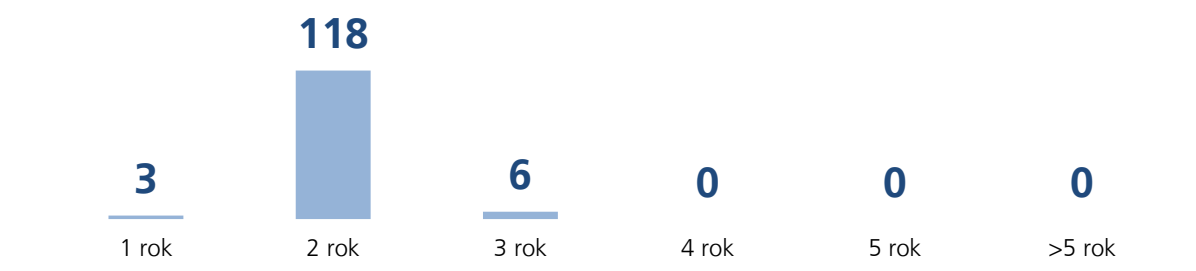
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 197 m², varav 5 479 m² utgör lägenhetsyta och 718 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 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 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	
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

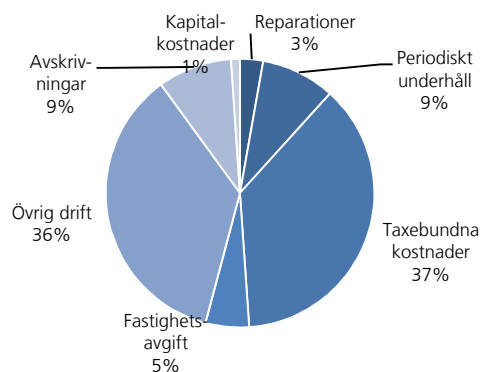
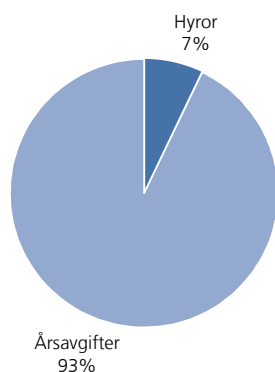
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 965 250	2 888 547
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 696 088	4 846 528
Finansiella intäkter	12 204	8 101
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 739
Medlemsinsatser	2 887 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	302 955	7 882
	7 898 747	4 871 250
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 625 370	3 369 235
Finansiella kostnader	42 712	36 729
Ökning av kortfristiga fordringar	573 486	0
Minskning av långfristiga skulder	388 584	388 584
	4 630 152	3 794 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 233 845	3 965 250
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 268 595	1 076 703

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har tre stycken lokaler byggts om och nyupplåtits som fyra stycken bostadsrätter. Det påverkar föreningens egna kapital, dels som insatssumma, dels som upplåtelsesumma. Som en följd av detta har andelstalen räknats om så att summan ska bli 100%. Principen för andelstal är dock oförändrad.

Två tvättmaskiner och en mangel har ersatts med nya maskiner.

På Älvkarleövägen har de gamla cykelställen ersatts av nya.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st
Överlåtelser under året: 8 st
Nyupplåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 169
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	791	791	779	760
Hyror/m ² hyresrättsyta	462	560	560	507
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 189	1 259	1 330	1 765
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	188	189	190	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	25	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	8	35
Soliditet (%)	51	35	28	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	678	1 086	417	-1 380
Nettoomsättning (tkr)	4 689	4 796	4 757	4 678

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 479 m² bostäder och 718 m² lokaler.

*Under året har 4 lägenheter nyupplåtits vilket har påverkan på vissa nyckeltal för jämförelse mellan åren.

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	39 791	0	123 600
Upplåtelseavgifter	4 546 709	2 847 709	0	1 699 000
Kapitaltillskott	980 800	0	0	980 800
Fond för yttre underhåll	1 143 351	381 117	0	762 234
S:a bundet eget kapital	6 834 251	3 268 617	0	3 565 634
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	152 109	-381 117	1 086 408	-553 182
Årets resultat	677 952	677 952	-1 086 408	1 086 408
S:a fritt eget kapital	830 061	296 835	0	533 226
S:a eget kapital	7 664 312	3 565 452	0	4 098 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	677 952
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	533 226
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 117
summa balanserat resultat	830 061

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

356 951
1 187 012

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 689 071	4 795 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 017	50 919
Summa rörelseintäkter		4 696 088	4 846 528
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 224 636	-2 832 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 796	-391 486
Personalkostnader	Not 6	-138 938	-145 152
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-362 258	-362 258
Summa rörelsekostnader		-3 987 627	-3 731 492
RÖRELSERESULTAT		708 460	1 115 036
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 204	8 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 712	-36 729
Summa finansiella poster		-30 508	-28 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		677 952	1 086 408
ÅRETS RESULTAT		677 952	1 086 408

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 225 988	7 588 245
Summa materiella anläggningstillgångar	7 225 988	7 588 245
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 230 988	7 593 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 927	6 941
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 826 614	1 995 144
Summa kortfristiga fordringar	3 829 542	2 002 085
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 043 244	2 028 620
Summa kassa och bank	4 043 244	2 028 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 872 786	4 030 705
SUMMA TILLGÅNGAR	15 103 773	11 623 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 710 100	1 822 600
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 143 351	762 234
Summa bundet eget kapital		6 834 251	3 565 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		152 109	-553 182
Årets resultat		677 952	1 086 408
Summa fritt eget kapital		830 061	533 226
SUMMA EGET KAPITAL		7 664 312	4 098 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 123 252	6 511 836
Summa långfristiga skulder		6 123 252	6 511 836
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	388 584	388 584
Leverantörsskulder		530 605	198 625
Skatteskulder		1 987	3 531
Övriga skulder		17 624	43 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	377 409	378 766
Summa kortfristiga skulder		1 316 209	1 013 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 103 773	11 623 950

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
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	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 334 619	4 334 662
Hyror lokaler	331 820	402 186
Hyror garage	0	21 000
Värmeintäkter	5 600	5 600
Överlåtelse/pantsättning	16 710	31 897
Öresutjämning	322	264
	4 689 071	4 795 609

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	3 446
Försäkringsersättning	0	46 223
Övriga intäkter	7 017	1 250
	7 017	50 919

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 688	2 071
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	25 000
	Städning entreprenad	132 756	132 756
	Städning enligt beställning	9 500	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 250	0
	Myndighetstillsyn	0	20 000
	Gemensamma utrymmen	42 750	0
	Garage	0	52 632
	Sophantering	0	4 175
	Gård	1 983	858
	Serviceavtal	15 623	7 715
	Förbrukningsmateriel	110	7 261
	Brandskydd	21 494	0
	Fordon	266	6 441
		294 420	259 783
	Reparationer		
	Tvättstuga	32 147	54 707
	Sophantering/återvinning	11 870	0
	Källare	0	2 378
	Entré/trapphus	8 897	17 632
	Lås	16 636	11 085
	VVS	13 903	11 542
	Elinstallationer	16 772	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 439	0
	Fönster	3 150	0
	Mark/gård/utemiljö	2 281	0
	Garage/parkering	0	4 524
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
	Vattenskada	3 344	0
		114 439	103 743
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	260 100	0
	Tvättstuga	96 851	0
		356 951	0
	Taxebundna kostnader		
	El	84 959	77 241
	Gas	3 220	2 904
	Värme	1 159 791	1 168 235
	Vatten	136 193	152 046
	Sophämtning/renhållning	91 599	89 616
	Grovsopor	21 091	19 591
		1 496 853	1 509 633
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 356	67 356
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 690	0
	Tomträttsavgäld	658 900	658 900
	Kabel-TV	21 436	21 047
		751 382	747 303
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	210 591	212 135
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 224 636	2 832 597

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 956	3 903
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	30 438
	Föreningskostnader	890	3 354
	Fritids- och trivselkostnader	6 212	2 821
	Förvaltningsarvode	148 532	143 136
	Administration	5 480	41 827
	Korttidsinventarier	12 450	0
	Konsultarvode	33 918	118 466
	Föreningsavgifter	9 638	9 480
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 220	8 060
	Övriga driftskostnader	0	30 000
		261 796	391 486
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	107 683	110 294
	Löner	2 000	3 800
	Sociala kostnader	29 255	31 058
		138 938	145 152
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	20 343	20 343
	Förbättringar	341 915	341 915
		362 258	362 258

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 366 208	20 366 208
	Utgående anskaffningsvärde	20 366 208	20 366 208
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 777 963	-12 415 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-362 258	-362 258
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 140 220	-12 777 963
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 225 988	7 588 245
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 510 000	48 510 000
	Taxeringsvärde mark	78 529 000	78 529 000
		127 039 000	127 039 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	5 039 000	5 039 000
		127 039 000	127 039 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	58 514	58 514
	Klientmedel hos SBC	3 190 600	1 936 630
	Fordringar	577 500	0
		3 826 614	1 995 144
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	762 234	381 117
	Reservering enligt stadgar	381 117	381 117
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 143 351	762 234

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,640 %	3 054 744	3 087 328	2019-05-20
Nordea	0,615 %	3 457 092	3 813 092	2020-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 511 836	6 900 420	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-388 584	-388 584	
		6 123 252	6 511 836	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 568 916 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 466 850	10 466 850

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	5 997	4 735
Avgifter och hyror	371 412	374 031
	377 409	378 766

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Kommande underhåll är fasadrenoveringen på Lanforsvägen. Den kommer också att omfatta omgjutning av balkongerna.

Styrelsens underskrifter

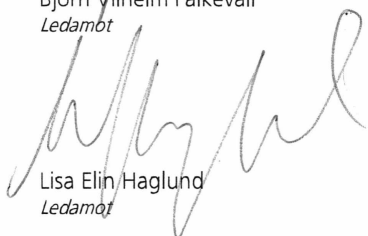
STOCKHOLM den 18/2 2019



Björn Vilhelm Falkevall
Ledamot




Kjell Werner Göthlin
Ledamot



Lisa Elin Haglund
Ledamot



Ida Elin Kristin Karlsson
Ledamot



Petra Anna Mikaela Lindman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor



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 2018.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella 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 24 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för Bostadsrättsföreningen Värtahus för
räkensårsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Undertecknad, av föreningen vald internrevisor, lämnar härmed följande rapport:

Styrelsen har följt underhållsplanen för att hålla fastigheten i gott skick.

Under året har tre lokaler ombildats till fyra bostadsrätter.

Jag har följt styrelsens arbete genom protokollen.

Inga anmärkningar är aktuella.

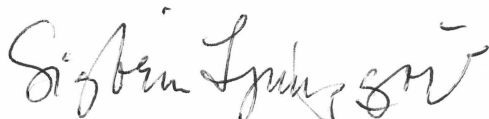
Förslaget till vinstdisposition av resurserna är rimligt.

Jag tillstyrker

att den föreslagna resultatdispositionen fastställs.

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för årets förvaltning.

Stockholm den 24 april 2019



Sigbritt Ljungqvist
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 400 000	4 334 619	4 335 000
Hyror lokaler	331 000	331 820	406 000
Värmeintäkter	6 000	5 600	6 000
Överlåtelse/pantsättning	0	16 710	30 000
Öresutjämning	0	322	0
Övriga intäkter	0	7 017	2 000
	4 737 000	4 696 088	4 779 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-13 688	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-136 000	-132 756	-135 000
Städning enligt beställning	-10 000	-9 500	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-56 250	0
Myndighetstillsyn	-21 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-42 750	0
Garage	-18 000	0	0
Sopphantering	-2 000	0	-4 000
Gård	-4 000	-1 983	-5 000
Serviceavtal	-10 000	-15 623	-8 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-110	-6 000
Brandskydd	-15 000	-21 494	0
Fordon	0	-266	-10 000
	-249 000	-294 420	-209 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-160 000
Tvättstuga	0	-32 147	0
Sopphantering/återvinning	0	-11 870	0
Entré/trapphus	0	-8 897	0
Lås	0	-16 636	0
VVS	0	-13 903	0
Elinstallationer	0	-16 772	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 439	0
Fönster	0	-3 150	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 281	0
Vattenskada	0	-3 344	0
	-90 000	-114 439	-160 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-260 100	0
Tvättstuga	0	-96 851	0
Entré/trapphus	0	0	80 000
Ventilation	0	0	120 000
	0	-356 951	200 000
Taxebundna kostnader			
El	-81 000	-84 959	-78 000
Gas	-4 000	-3 220	-3 000
Värme	-1 200 000	-1 159 791	-1 191 000
Vatten	-152 000	-136 193	-154 000
Sophämtning/renhållning	-93 000	-91 599	-93 000
Grovsopor	-22 000	-21 091	-20 000
	-1 552 000	-1 496 853	-1 539 000

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	-67 356	-69 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-3 690	0
Tomträttsavgäld	-659 000	-658 900	-659 000
Kabel-TV	-22 000	-21 436	-21 000
	-750 000	-751 382	-749 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-220 000	-210 591	-217 000
	-220 000	-210 591	-217 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 956	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-32 500	-31 000
Föreningskostnader	-4 000	-890	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-6 212	-3 000
Förvaltningsarvode	-152 000	-148 532	-146 000
Administration	-22 000	-5 480	-20 000
Korttidsinventarier	0	-12 450	0
Konsultarvode	0	-33 918	-80 000
Föreningsavgifter	-9 700	-9 638	-9 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 100	-8 220	-8 000
	-238 800	-261 796	-306 500
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-2 000	-2 000	-4 000
Styrelsearvode	-95 200	-93 489	-93 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 200	-3 138	-3 000
Övriga arvoden	-12 000	-11 056	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-29 255	-35 000
	-147 400	-138 938	-145 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 300	-20 343	-20 000
Förbättringar	-341 900	-341 915	-342 000
	-362 200	-362 258	-362 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 609 400	-3 987 627	-3 487 500
RÖRELSERESULTAT	1 127 600	708 460	1 291 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	11 575	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	629	0
Låneräntor	-61 000	-42 712	-47 000
	-61 000	-30 508	-45 000
RESULTAT	1 066 600	677 952	1 246 500