



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Värtahus



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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

Harry Rymert	Ordförande	
Björn Falkevall	Ledamot	Avgått 2021-05-21
Kjell Werner Göthlin	Ledamot	
Lisa Haglund	Ledamot	
Elin Karlsson	Ledamot	Avgått 2021-05-21
Petra Ridderstrand	Ledamot	
Oliver Austin Daniel Spiers	Ledamot	
Ida Erika Jonasson	Suppleant	
Thom Anders Jäderlund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Werner Göthlin, Ida Erika Jonasson och Harry Rymert.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Andersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lena Johansson	Ordinarie Intern	
Jorma Ikäheimo	Suppleant Intern	

Valberedning

Saga Ekman	Sammanställande
Anna Stolpe	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Brandkontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

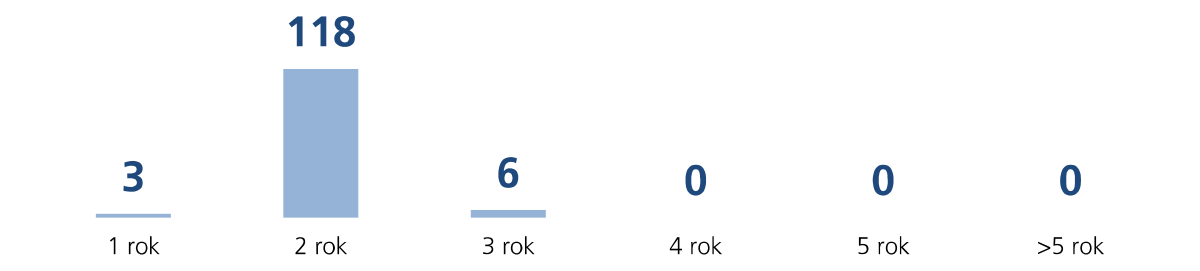
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 197 m², varav 5 479 m² utgör boyta 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 2011 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inpasseringssystem	2021	
Omgrävning avloppsbrunn Älvkarleövägen	2020	
Fasadrenovering Lanforsvägen	2019	Slutbesiktning skedde 2020
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
Planerat underhåll	År	
Värmeradiatorer	2022	

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

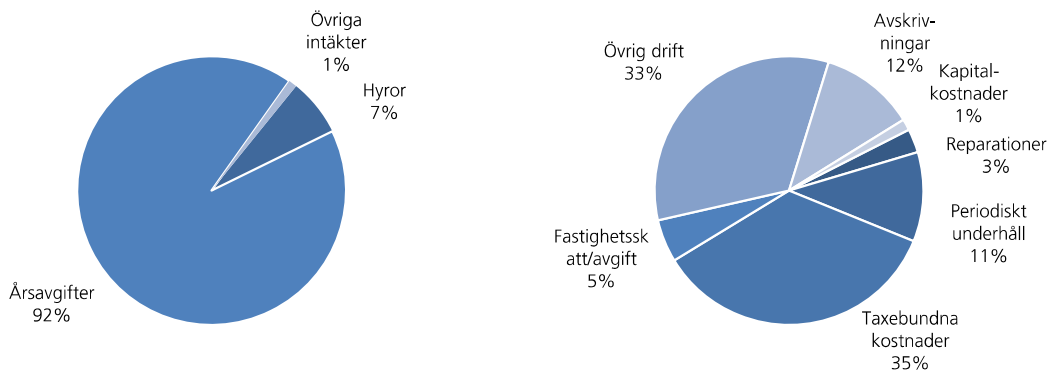
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 900 332	2 877 692
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 975 354	4 963 249
Finansiella intäkter	545	478
	4 975 899	4 963 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 119 692	3 582 671
Finansiella kostnader	61 420	85 006
Ökning av materiella anläggningstillgångar	40 094	621 900
Ökning av kortfristiga fordringar	20 560	5 075
Minskning av långfristiga skulder	418 584	466 676
Minskning av kortfristiga skulder	107 852	179 759
	4 768 202	4 941 087
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 108 030	2 900 332
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	207 697	22 640

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Modernisering av inpasseringssystemet har genomförts genom installation av nya kodlås till portarna.

Fasadreoveringen på Lanforsvägen har avslutats och aktiverats för avskrivning.

Kärl har ställts ut och sophuset på Älvkarleövägen har iordningsställt för att kunna ta emot matavfall.

Ny styrelse har valts in och föreningen har genomfört två lyckade städdagar med gott deltagande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st
Överlåtelser under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	836	836	820	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	478	477	472	462
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 674	1 750	1 835	1 189
Elkostnad/m ² totalyta	18	13	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	202	185	192	188
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	25	18	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	14	11	7
Soliditet (%)	50	48	44	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	258	960	981	678
Nettoomsättning (tkr)	4 953	4 945	4 855	4 689

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	163 391	0	0	163 391
Upplåtelseavgifter	4 546 709	0	0	4 546 709
Kapitaltillskott	980 800	0	0	980 800
Fond för yttre underhåll	2 346 950	580 578	-181 184	1 947 556
S:a bundet eget kapital	8 037 850	580 578	-181 184	7 638 456
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 567 899	-580 578	1 141 199	1 007 278
Årets resultat	257 536	257 536	-960 015	960 015
S:a fritt eget kapital	1 825 435	-323 042	181 184	1 967 293
S:a eget kapital	9 863 285	257 536	0	9 605 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	257 536
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 148 477
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-580 578
summa balanserat resultat	1 825 435

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

509 041
2 334 476

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 952 830	4 945 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 524	17 816
Summa rörelseintäkter		4 975 354	4 963 249
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 490 178	-3 149 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-488 568	-293 871
Personalkostnader	Not 6	-140 946	-139 787
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-537 252	-336 035
Summa rörelsekostnader		-4 656 943	-3 918 706
RÖRELSERESULTAT		318 411	1 044 543
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		545	478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 420	-85 006
Summa finansiella poster		-60 875	-84 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		257 536	960 015
ÅRETS RESULTAT		257 536	960 015

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	16 445 073	16 969 342
Maskiner	Not 9	49 172	22 061
Summa materiella anläggningstillgångar		16 494 245	16 991 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 499 245	16 996 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 197 278	2 969 090
Summa kortfristiga fordringar		3 197 278	2 969 090
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		23 312	23 242
Summa kassa och bank		23 312	23 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 220 590	2 992 332
SUMMA TILLGÅNGAR		19 719 835	19 988 735

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 710 100	4 710 100
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 346 950	1 947 556
Summa bundet eget kapital		8 037 850	7 638 456
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 567 899	1 007 278
Årets resultat		257 536	960 015
Summa ansamlad förlust		1 825 435	1 967 293
SUMMA EGET KAPITAL		9 863 285	9 605 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 297 000	9 170 992
Summa långfristiga skulder		2 297 000	9 170 992
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 873 992	418 584
Leverantörsskulder		195 333	294 063
Skatteskulder		17 559	39 486
Övriga skulder		44 257	38 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	428 409	421 194
Summa kortfristiga skulder		7 559 550	1 211 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 719 835	19 988 735

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad/Balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar/portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Fastighetsel inkl.svagström	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 582 327	4 582 327
Hyror lokaler	343 049	342 527
Värmeintäkter	5 600	5 600
Överlåtelse/pantsättning	21 928	15 118
Öresutjämning	-74	-139
	4 952 830	4 945 433

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	22 524	17 816
		22 524	17 816
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	16 318
	Städning entreprenad	132 756	132 756
	Städning enligt beställning	625	39 716
	Gemensamma utrymmen	0	33 060
	Gård	8 216	2 980
	Serviceavtal	38 556	37 941
	Förbrukningsmateriel	5 214	3 651
	Fordon	6 469	1 857
		191 836	268 278
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 489	0
	Tvättstuga	16 384	97 366
	Sophantering/återvinning	0	3 756
	Entré/trapphus	9 329	5 421
	Lås	17 167	6 834
	VVS	31 303	42 267
	Elinstallationer	25 492	13 188
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 525
	Fönster	17 400	3 479
	Mark/gård/utemiljö	0	18 750
	Skador/klotter/skadegörelse	10 589	0
		135 153	193 586
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	6 696
	Sophantering/återvinning	0	58 715
	Lås	0	5 523
	VVS	86 000	110 250
	Stambyte	42 188	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	310 798	0
	Bredband	70 055	0
		509 041	181 184
	Taxebundna kostnader		
	El	111 409	82 563
	Värme	1 251 470	1 148 364
	Vatten	185 122	156 886
	Sophämtning/renhållning	106 990	104 168
	Grovsopor	3 860	20 822
		1 658 851	1 512 803
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 532	70 463
	Tomträttsavgäld	658 900	658 900
	Kabel-TV	23 188	22 772
		754 620	752 135
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	240 677	241 027
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 490 178	3 149 013

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 729	4 375
	Juridiska åtgärder	13 406	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 875	60 200
	Föreningskostnader	1 500	1 395
	Styrelseomkostnader	2 604	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 145	2 657
	Förvaltningsarvode	158 960	155 564
	Förvaltningsarvodena övriga	0	10 625
	Administration	20 247	24 234
	Korttidsinventarier	0	11 490
	Konsultarvode	234 914	4 954
	Föreningsavgifter	9 558	9 828
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 630	8 550
		488 568	293 871
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 664	105 185
	Löner	8 400	11 000
	Sociala kostnader	25 882	23 602
		140 946	139 787
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	58 146	58 146
	Yttertak K3	30 549	30 549
	Fasader/balkonger K3	289 016	95 150
	Fönster/dörrar och portar K3	25 457	25 457
	Stomkomplettering förening K3	32 585	32 585
	Stamledning VA K3	20 342	20 342
	Värmesystem K3	26 472	26 472
	Luftbehandlingssystem K3	7 122	7 122
	Fastighetsel inkl. svagström K3	34 581	34 581
	Maskiner	12 983	5 633
		537 252	336 035

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 705 744	20 366 206
	Omklassificering från pågående nybyggnation	0	9 717 638
	Nyanskaffningar	0	621 900
	Utgående anskaffningsvärde	30 705 744	30 705 744
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 736 402	-13 406 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 268	-330 402
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 260 671	-13 736 402
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 445 073	16 969 342
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 218 000	59 218 000
	Taxeringsvärde mark	134 308 000	134 308 000
		193 526 000	193 526 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	187 000 000	187 000 000
	Lokaler	6 526 000	6 526 000
		193 526 000	193 526 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 163	28 163
	Nyanskaffningar	40 094	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 257	28 163
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 102	-469
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 983	-5 633
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 085	-6 102
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 172	22 061

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	102 436	92 000
	Skattefordran	4 449	0
	Klientmedel hos SBC	2 034 506	2 877 090
	Fordringar kreditfakturor	5 675	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 197 278	2 969 090
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 947 556	1 366 978
	Reservering enligt stadgar	580 578	580 578
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-181 184	0
	Vid årets slut	2 346 950	1 947 556

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,549 %	2 956 992	2 989 576	2022-05-20
Nordea	0,541 %	3 665 000	3 799 000	2022-06-20
Handelsbanken	0,750 %	2 549 000	2 801 000	2025-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 170 992	9 589 576	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 873 992	-418 584	
		2 297 000	9 170 992	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 078 072 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 466 850	10 466 850

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	4 866	3 194
Sociala avgifter	1 531	1 000
Ränta	2 465	2 615
Avgifter och hyror	419 547	414 385
	428 409	421 194

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen avser modernisera värmesystemet genom byte av radiatorer och tillhörande stammar under 2022. I samband med detta planerar vi se över föreningens lån för att täcka finansieringen av moderniseringen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur / 2022

Harry Rymert
Ordförande

Kjell Werner Göthlin
Ledamot

Lisa Haglund
Ledamot

Petra Ridderstand
Ledamot

Oliver Austin Daniel Spiers
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur / 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Lena Johansson
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 2021.

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 2021 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 *Den icke-kvalificerade 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 att utföra 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 misstag, 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 misstag, 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 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.

Den icke-auktoriserade revisorns 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 Värtahus för år 2021 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 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.

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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson
Auktoriserad revisor

Lena Johansson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 673 640	4 582 327	4 582 000
Hyror lokaler	343 000	343 049	342 000
Värmeintäkter	5 000	5 600	5 000
Överlåtelse/pantsättning	0	21 928	0
Öresutjämning	0	-74	0
Övriga intäkter	0	22 524	0
	5 021 640	4 975 354	4 929 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-15 000	0	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-139 000	-132 756	-135 000
Städning enligt beställning	-17 000	-625	-40 000
Gemensamma utrymmen	-26 000	0	-10 000
Gård	-5 000	-8 216	-5 000
Serviceavtal	-40 000	-38 556	-39 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-5 214	-6 000
Fordon	0	-6 469	-3 000
	-252 000	-191 836	-268 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-174 000	0	-175 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 489	0
Tvättstuga	0	-16 384	0
Entré/trapphus	0	-9 329	0
Lås	0	-17 167	0
VVS	0	-31 303	0
Elinstallationer	0	-25 492	0
Fönster	0	-17 400	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 589	0
	-174 000	-135 153	-175 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-86 000	0
Stambyte	0	-42 188	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-310 798	0
Bredband	0	-70 055	0
	0	-509 041	0
Taxebundna kostnader			
El	-86 000	-111 409	-107 000
Värme	-1 195 000	-1 251 470	-1 235 000
Vatten	-157 000	-185 122	-115 000
Sophämtning/renhållning	-109 000	-106 990	-90 000
Grovsopor	-22 000	-3 860	-29 000
	-1 569 000	-1 658 851	-1 576 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-74 000	-72 532	-73 000
Tomträttsavgäld	-659 000	-658 900	-659 000
Kabel-TV	-24 000	-23 188	-24 000
	-757 000	-754 620	-756 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-242 000	-240 677	-241 100
	-242 000	-240 677	-241 100

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 729	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-13 406	0
Revisionsarvode extern revisor	-63 000	-32 875	-35 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 500	-7 000
Styrelseomkostnader	0	-2 604	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 145	-4 000
Förvaltningsarvode	-164 000	-158 960	-160 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	0	-11 000
Administration	-34 000	-20 247	-40 000
Konsultarvode	0	-234 914	-100 000
Föreningsavgifter	-10 000	-9 558	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 630	-9 000
	-302 000	-488 568	-381 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-11 000	-750	0
Lön - extrapersonal	0	-1 400	0
Lön - övrigt	0	-6 250	0
Styrelsearvode	-99 000	-100 434	-98 800
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	0	-3 300
Övriga arvoden	-4 000	-6 230	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-25 882	-31 800
	-150 000	-140 946	-134 900

Avskrivningar och nedskrivningar

Stomme och grund K3	-59 000	-58 146	-58 300
Yttertak K3	-31 000	-30 549	-30 600
Fasader/balkonger K3	-290 000	-289 016	-289 000
Fönster/dörrar och portar K3	-26 000	-25 457	-25 400
Stomkomplettering förening K3	-33 000	-32 585	-32 600
Stamledningar VA K3	-21 000	-20 342	-20 300
Värmesystem K3	-27 000	-26 472	-26 400
Luftbehandlingssystem K3	-8 000	-7 122	-7 100
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-35 000	-34 581	-34 600
Maskiner	-6 000	-12 983	-5 600
	-536 000	-537 252	-529 900

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 982 000 **-4 656 943** **-4 061 900**

RÖRELSERESULTAT

1 039 640 **318 411** **867 100**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	281	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	264	0
Låneräntor	-250 000	-61 420	-250 000
	-250 000	-60 875	-250 000

RESULTAT

789 640 **257 536** **617 100**

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se