

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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 1992-11-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

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
Jackproppen 1	Hyrd	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen skrivs om 2016.

Fastigheterna är försäkrade via Alliance. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

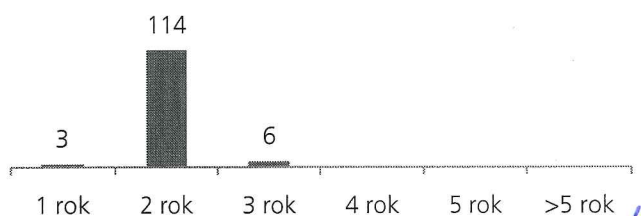
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6227 kvadratmeter, varav 5479 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 748 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



[Handwritten signatures in blue ink]

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Fristående garagebyggnad som hyrs genom underkontrakt till Brf Hjorthagshus.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och som sträcker sig fram till 2015. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fönstermålning söder	2010	
Fönstermålning norr	2007	
Installation bredbandsnät	2007	Ownit
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
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering	2012	Endast Älvkarleövägen

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse
Lägenhetsförteckning	Föreningens styrelse
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 123 st. Av föreningens medlemslägenheter har 29 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 27 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Tidsbegränsad uthyrning om det finns beaktansvärda skäl. Juridisk person godkänns ej som hyresgäst.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Falkevall	Ordförande
Anna Pettersson	Ledamot
Viktor Ahrens	Ledamot
Klas Marcks von Würtemberg	Ledamot
Kjell Göthlin	Ledamot

Elin Storm	Suppleant
Peter Henriks	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Göthlin, Anna Pettersson, Viktor Ahrens och Peter Henriks



Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Lennartsson	Ordinarie Extern	PWC
Eva Tennevik	Suppleant Extern	PWC
Jonas Lagerquist	Ordinarie Intern	Avflyttad
Sigbritt Ljungqvist	Suppleant Intern	

Valberedning

Jonas Söderberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har värmecentralerna bytts ut som en följd av att Fortum rustat upp fjärrvärmenätet i Hjorthagen. Kostnaden var oförutsedd och försämrar resultaträkningen.

Fortums debitering av fjärrvärme blev under september 2010 till juli 2011 felaktig pga. ett mätfel. Det har reglerats genom en återbetalning från dem under året.

Under året har en vattenskada reglerats via föreningens fastighetsförsäkring. Utgiften är nu reglerad via försäkringsbolaget.

Lägenhet nr 76 på Älvkarleövägen 2 som tidigare varit hyresrätt har under året upplåtits som borätt. Det betyder att föreningens egna kapitel ökat med 1,7 miljoner. Detta tillskott redovisas dels i form av ökat insatskapitel (1000:-) dels i form av en upplåtelseavgift på 1 699 000:-. Insatsen måste vara den samma som när de ursprungliga bostadsrätterna upplåts. Upplåtelsen påverkar inte resultaträkningen, men förbättrar föreningens likviditet som måste anses vara mycket god.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

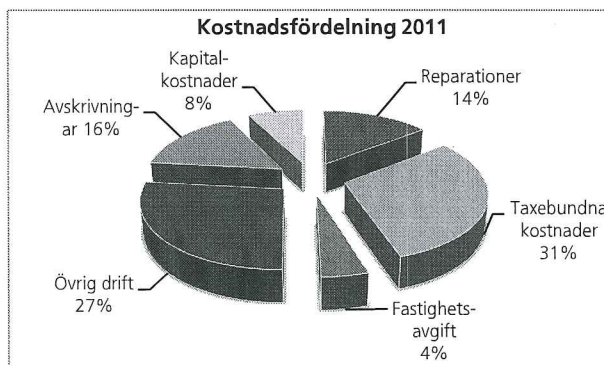
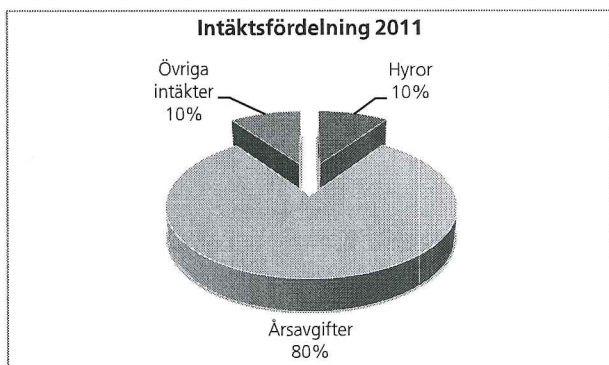
Projekteringen av fasadrenoveringen pågår. Projektledaren bedömer att fasaderna på Älvkarleövägen är i behov av renovering redan under 2012, men att läget på Lanforsvägen inte är lika akut.

Styrelsen avser därför att under 2012 genomföra endast Älvkarleövägen. Genom det förbättrade likvida läget blir upplåningsbehovet för detta underhåll därmed mycket begränsat. Tidsplanen är dock beroende av att bygglov beviljas i tid.

Föreningens ekonomi

Avgifterna för garagen samt för överlåtelse och panter höjdes per den 1/1 - 12.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5479 kvm bostäder och 748 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	689	689	689	644
Hyror/kvm hyresrättsyta	530	566	701	664
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 412	1 432	1 452	1 478
Elkostnad/kvm totalyta	18	5	15	16
Värmekostnad/kvm totalyta	169	194	171	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	18	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	54	46	48	55

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	272 663
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	22 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 697
summa ansamlad förlust	-2 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 009**

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

ML

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UM", "K", "AP", and "Sj".

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 194 839	4 222 806
Övriga rörelseintäkter		458 174	39 403
		4 653 013	4 262 209
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-239 216	-166 286
Reparationer		-638 441	-102 312
Periodiskt underhåll		0	-2 493 750
Taxebundna kostnader		-1 354 742	-1 435 636
Övriga driftskostnader		-618 331	-603 511
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-199 136	-196 061
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-232 743	-203 442
Personalkostnader		-103 114	-136 249
Avskrivningar		-694 046	-682 561
		-4 079 768	-6 019 808
RÖRELSERESULTAT		573 245	-1 757 598
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 202	6 181
Räntekostnader		-336 086	-285 444
Räntebidrag		0	9 708
		-325 884	-269 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 361	-2 027 153
SKATT			
Skatt ändrad taxering		25 302	0
		25 302	0
ÅRETS RESULTAT		272 663	-2 027 153

ML

ML UM [signature] AP. Sij

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 7 197 101	7 852 651
Maskiner och inventarier	Not 4 140 971	179 467
	7 338 072	8 032 118
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 343 072	8 037 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	21 287	12 687
Övriga fordringar	57 495	86 091
Förutbetalda kostnader	Not 5 169 197	167 295
Upplupna räntebidrag	0	1 133
	247 979	267 206
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 976 724	250 365
SBC klientmedel i SHB	1 041 163	1 493 344
	4 017 887	1 743 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 265 866	2 010 915
SUMMA TILLGÅNGAR	11 608 938	10 048 033

Mh

BH UM [Signature] [Signature] VAP. Sh

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		123 600	122 600
Upplåtelseavgifter		1 699 000	0
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 7	296 697	2 020 048
		3 100 097	3 123 448
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	29 131
Ansamlad förlust		-274 671	0
Årets resultat		272 663	-2 027 153
		-2 009	-1 998 022
SUMMA EGET KAPITAL		3 098 088	1 125 426
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 551 202	7 675 490
		7 551 202	7 675 490
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	124 288	107 996
Leverantörsskulder		219 387	458 145
Skatteskulder		11 476	8 401
Övriga kortfristiga skulder		61 403	29 750
Upplupna kostnader	Not 9	203 984	302 399
Förutbetalda avgifter och hyror		339 110	340 426
		959 648	1 247 117
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 608 938	10 048 033
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	10 466 850	10 466 850
Ansvarsförbindelser		inga	inga

AL

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	2,5%	2,5%
Stambyte	2,5%	2,5%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	10,0%	10,0%
Underhållslånepost	5,0%	5,0%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 746 133	3 745 764
Hysesintäkter	448 706	477 042
	4 194 839	4 222 806

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	23 981	20 884
Städning entreprenad	187 705	117 471
Gemensamma utrymmen	490	0
Gård	580	340
Serviceavtal	16 356	17 085
Förbrukningsmateriel	2 970	5 457
Störningsjour och larm	2 935	0
Brandskydd	180	0
Fordon	4 020	5 050
	239 216	166 286

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	79 142	106 800
Sociala kostnader	23 972	29 449
	103 114	136 249

Avskrivningar

Byggnad	20 343	20 343
Förbättringar	535 018	535 018
Maskiner	9 800	4 900
Inventarier	28 696	8 111
Underhållslånepost	100 190	114 189
	694 046	682 561

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **4 079 768** **6 019 808**

Not 3 **2011-12-31** **2010-12-31**

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	16 371 370	16 371 370
Utgående anskaffningsvärde	16 371 370	16 371 370

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-8 518 719	-7 849 169
Årets avskrivningar enligt plan	-655 550	-669 550
Utgående avskrivning enligt plan	-9 174 269	-8 518 719

Planenligt restvärde vid årets slut **7 197 101** **7 852 651**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	43 095 000	43 095 000
Taxeringsvärde mark	55 804 000	55 804 000
	98 899 000	98 899 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	3 899 000	3 899 000
	98 899 000	98 899 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

[Handwritten signatures in blue ink]

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	192 478	0
Nyanskaffningar	0	192 478
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	192 478	192 478
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 011	0
Årets avskrivningar enligt plan	-38 495	-13 011
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 506	-13 011
Redovisat restvärde vid årets slut	140 972	179 467

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	33 441	30 439
Tomträttsavgäld	130 200	130 200
Serviceavtal, värme	5 556	4 521
Vatten	0	2 135
	169 197	167 295

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 6

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	123 600	1 000	0	122 600
Upplåtelseavgifter	1 699 000	1 699 000	0	0
Kapitaltillskott	980 800	0	0	980 800
Fond för yttre underhåll enligt not 7	296 697	296 697	-2 020 048	2 020 048
Summa bundet eget kapital	3 100 097	1 996 697	-2 020 048	3 123 448
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-29 131	29 131
Ansamlad förlust	-274 671	-296 697	22 026	0
Årets resultat	272 663	272 663	2 027 153	-2 027 153
Summa ansamlad förlust	-2 009	-24 034	2 020 048	-1 998 022
Summa eget kapital	3 098 088	1 972 663	0	1 125 426

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	2 020 048	1 723 351
Reservering enligt stadgar	296 697	296 697
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 020 048	0
Vid årets slut	296 697	2 020 048

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	4,840 %	3 258 394	3 258 394	2012-03-21
Stadshypotek AB	3,990 %	2 918 000	2 990 000	År 2015
Stadshypotek AB	3,990 %	1 499 096	1 535 092	År 2015
Summa skulder till kreditinstitut		7 675 490	7 783 486	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-124 288	-107 996	
		7 551 202	7 675 490	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 054 050 Kr.

[Handwritten signatures and initials]

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	7 888	9 061
Värme	133 839	183 339
Sophämtning	790	852
Extern revisor	22 600	21 000
Ränta	33 317	34 537
Telia	522	500
Gas	2 093	1 993
Dygnet runt service	2 935	0
Arvoden	0	38 896
Sociala avgifter	0	12 221
	203 984	302 399

STOCKHOLM den 16 / 3 2012

Björn Falkevall
Ordförande

Viktor Ahrens
Ledamot

Kjell Göthlin
Ledamot

Klas Marcks von Würtemberg
Ledamot

Anna Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2012

Margareta Lennartsson
Godkänd revisor

Sigbritt Ljungqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värtahus, org. nr 7022002 - 5842

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värtahus för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Värtahus för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Huddinge den 12 april 2012

Margareta Lennartsson

Godkänd revisor

Sigbritt Ljungqvist