

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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 fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

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

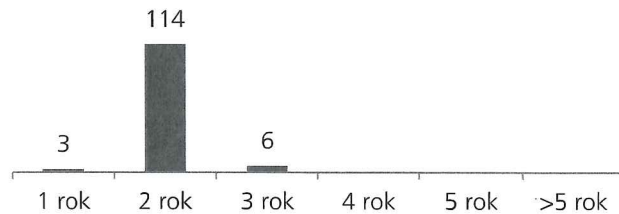
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 227 m<sup>2</sup>, varav 5 479 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 748 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

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

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband AB
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse
Lägenhetsförteckning	Föreningens styrelse
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 123 st.

Överlåtelse under året: 17 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st.

*MK*

*Sh UN B/L*

**Styrelsen**

Viktor Ahrens	Ledamot
Elin Storm	Ledamot
Kjell Werner Göthlin	Ledamot
Björn Falkevall	Ledamot
Marcks von Würtemberg	Ledamot

Joakim Hägglöf	Suppleant
Lisa Haglund	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Marcks von Würtemberg, Kjell Werner Göthlin och Lisa Haglund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Margareta Lennartsson	Ordinarie Extern	PriceWaterhouseCoopers
Eva Tennevik	Suppleant Extern	PriceWaterhouseCoopers
Sigbritt Ljungqvist	Ordinarie Intern	
Jorma Ikäheimo	Suppleant Intern	

**Valberedning**

Jonas Söderberg	Sammanställande
Jenny Ullström	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

På grund av mycket och tidig snö kunde fasadrenoveringen på Älvkarleövägen inte slutbesiktigas under 2012. Besiktningen utfördes i stället i maj 2013. Arbetet är därför aktiverat till avskrivning först under 2013.

En del maskiner i tvättstugorna har börjat bli gamla, därför har några av dem behövt ersättas med nya under 2013 (och 2014).

Styrelsen har också blivit uppmärksam på att den vågräta delen av avloppsstammarna – den som ligger i källarplanet – kan vara i behov av åtgärder. Provtagning på skicket kommer att ske i en fastighet under 2014.

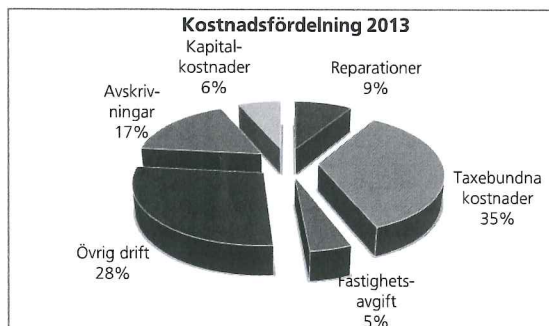
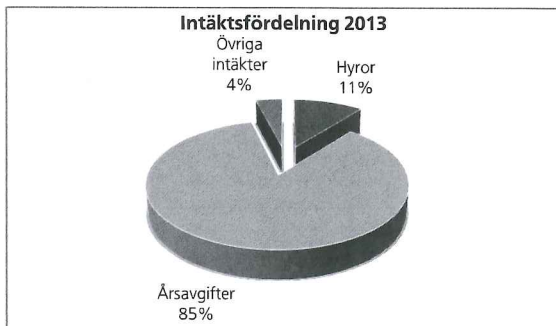
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Fasaderna på Lanforsvägen återstår. Tidsintervallet för värmeledningar och radiatorer börjar också närma sig.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Sh", "UM", "BA", and "gn".

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 479 m<sup>2</sup> bostäder och 748 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	717	695	689	689
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	508	496	530	566
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 353	1 389	1 412	1 432
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	18	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	186	184	169	194
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	16	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	47	54	46

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	429 214
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-43 187
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 441
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>67 586</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **67 586**

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

*nk* *UM gto*  
*sk* *BH*

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 413 804	4 255 650
Övriga rörelseintäkter		176 506	108 198
		<b>4 590 311</b>	<b>4 363 848</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-168 652	-329 144
Reparationer		-373 488	-237 260
Periodiskt underhåll		0	-250 000
Taxebundna kostnader		-1 457 730	-1 429 964
Övriga driftskostnader		-669 308	-628 329
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-190 300	-206 885
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-189 415	-239 787
Personalkostnader		-139 503	-134 540
Avskrivningar		-702 120	-634 622
		<b>-3 890 516</b>	<b>-4 090 530</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>699 795</b>	<b>273 318</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 507	22 483
Räntekostnader		-273 088	-290 282
		<b>-270 581</b>	<b>-267 799</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>429 214</b>	<b>5 518</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SH", "af", "um", and "BA".

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	9 934 763	6 749 499
Pågående byggnation Not 4	0	3 450 563
Maskiner och inventarier Not 5	131 814	102 476
	<b>10 066 578</b>	<b>10 302 538</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 071 578</b>	<b>10 307 538</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 304	5 082
Skattefordringar	1 364	0
Övriga fordringar	58 081	57 752
Förutbetalda kostnader Not 6	168 604	157 162
	<b>233 353</b>	<b>219 996</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	79 455	65 348
SBC klientmedel i SHB	1 329 558	860 857
	<b>1 409 013</b>	<b>926 206</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 642 366</b>	<b>1 146 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 713 944</b>	<b>11 453 740</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		123 600	123 600
Upplåtelseavgifter		1 699 000	1 699 000
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 8	661 835	593 394
		<b>3 465 235</b>	<b>3 396 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-361 629	-298 706
Årets resultat		429 214	5 518
		<b>67 586</b>	<b>-293 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 532 821</b>	<b>3 103 606</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 270 042	7 410 622
		<b>7 270 042</b>	<b>7 410 622</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	140 580	140 580
Leverantörsskulder		174 852	154 369
Skatteskulder		1 025	18 180
Övriga kortfristiga skulder		61 312	29 750
Upplupna kostnader	Not 10	182 918	247 505
Förutbetalda avgifter och hyror		350 394	349 127
		<b>911 081</b>	<b>939 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 713 944</b>	<b>11 453 740</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	10 466 850	10 466 850
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

### 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	2,5%	2,5%
Soprum/sophus	6,66%	6,66%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fasad	2,5%	2,5%
Fönster	10%	10%
Underhållslånepost	Fullt avskriven	5%
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	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 927 674	3 776 501
Hysesintäkter	486 131	479 149
	<b>4 413 804</b>	<b>4 255 650</b>

Not 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	11 191	36 382
Fastighetsskötsel gård beställning	0	32 875
Snöröjning/sandning	0	7 193
Städning entreprenad	127 500	168 583
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	64 706
Gemensamma utrymmen	4 373	0
Gård	5 055	619
Serviceavtal	6 753	11 992
Förbrukningsmateriel	6 839	2 498
Fordon	6 942	4 296
	<b>168 652</b>	<b>329 144</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UM", "ST", and "BT".



**Not 2 fortsättning**

**Reparationer**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Lokaler	6 495	0
Tvättstuga	19 119	17 315
Entré/trapphus	3 950	1 988
Lås	6 335	61 134
VVS	7 610	21 473
Ventilation	0	33 576
Elinstallationer	4 333	16 916
Tak	20 449	0
Fasad	35 640	0
Fönster	0	2 285
Garage/parkering	35 460	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 628	1 375
Vattenskada	231 469	81 198
	<b>373 488</b>	<b>237 260</b>

**Periodiskt underhåll**

Värmeanläggning	0	250 000
	<b>0</b>	<b>250 000</b>

**Taxebundna kostnader**

El	82 351	76 782
Gas	2 662	2 974
Värme	1 158 335	1 146 612
Vatten	121 743	117 621
Sophämtning/renhållning	63 824	59 768
Grovsopor	28 815	26 207
	<b>1 457 730</b>	<b>1 429 964</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	83 764	86 890
Självrisk	44 000	0
Tomträttsavgäld	520 800	520 800
Kabel-TV	20 744	20 639
	<b>669 308</b>	<b>628 329</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**190 300**                      **206 885**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	5 170	1 539
Juridiska åtgärder	0	10 256
Hyresförluster	0	8
Revisionsarvode extern revisor	28 363	30 588
Föreningskostnader	917	500
Fritids och Trivselkostnader	2 212	1 728
Förvaltningsarvode	127 374	124 805
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	7 510	11 416
Korttidsinventarier	699	14 369
Konsultarvode	0	22 525
Föreningsavgifter	9 499	9 445
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 670	7 670
	<b>189 415</b>	<b>239 787</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	107 134	103 973
Sociala kostnader	32 369	30 567
	<b>139 503</b>	<b>134 540</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	20 343	20 343
Förbättringar	609 025	544 094
Maskiner	9 800	9 800
Inventarier	31 271	28 696
Underhållslånepost	31 681	31 689
	<b>702 120</b>	<b>634 622</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 890 516</b>	<b>4 090 530</b>

MK

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, 'UM', and 'B'.

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	16 519 895	16 371 370
Nyanskaffningar	3 846 313	148 525
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 366 208</b>	<b>16 519 895</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-9 770 396	-9 174 269
Årets avskrivningar enligt plan	-661 049	-596 127
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 431 445</b>	<b>-9 770 396</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 934 763</b>	<b>6 749 499</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 401 000	50 401 000
Taxeringsvärde mark	55 746 000	55 746 000
	<b>106 147 000</b>	<b>106 147 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	4 147 000	4 147 000
	<b>106 147 000</b>	<b>106 147 000</b>
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Trapphusrenovering	0	3 450 563
	<b>0</b>	<b>3 450 563</b>
<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	192 478	192 478
Nyanskaffningar	70 410	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>262 888</b>	<b>192 478</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-90 002	-51 507
Årets avskrivningar enligt plan	-41 071	-38 495
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-131 073</b>	<b>-90 002</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>131 815</b>	<b>102 476</b>
<b>Not 6</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	28 520	26 725
Tomträttsavgäld	130 200	130 200
Tele & datakommunikation	0	237
Vatten	9 884	0
	<b>168 604</b>	<b>157 162</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SH', 'JA', 'UM', 'BL', and 'OK'.*

**Not 7  
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	661 835	318 441	-250 000	593 394
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 465 235</b>	<b>318 441</b>	<b>-250 000</b>	<b>3 396 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-361 629	-318 441	255 518	-298 706
Årets resultat	429 214	429 214	-5 518	5 518
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>67 586</b>	<b>110 773</b>	<b>250 000</b>	<b>-293 188</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 532 821</b>	<b>429 214</b>	<b>0</b>	<b>3 103 606</b>

**Not 8  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	593 394	296 697
Reservering enligt stadgar	318 441	296 697
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-250 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>661 835</b>	<b>593 394</b>

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,200 %	3 209 518	3 242 102	2014-03-19
Stadshypotek AB	3,990 %	2 774 000	2 846 000	År 2015
Stadshypotek AB	3,990 %	1 427 104	1 463 100	År 2015
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 410 622</b>	<b>7 551 202</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-140 580</b>	<b>-140 580</b>	
		<b>7 270 042</b>	<b>7 410 622</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 707 722 kr.

ML

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "sh", "UM", "B/K", and "ET".

**Not 10**

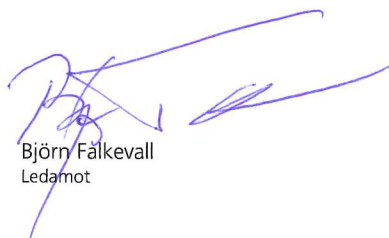
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
El	8 241	9 084
Värme	111 778	156 276
Sophämtning	875	1 325
Extern revisor	28 000	27 000
Ränta	30 505	31 250
Gas	0	530
Snöröjning/sandning	0	7 193
Reparationer	3 519	14 848
	<b>182 918</b>	<b>247 506</b>

STOCKHOLM den 16/3 2014



Viktor Ahrens  
Ledamot



Björn Falkevall  
Ledamot



Kjell Werner Göthlin  
Ledamot

Marcks von Württemberg  
Ledamot



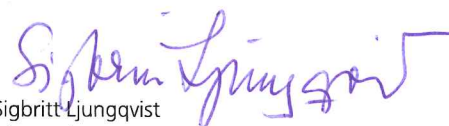
Elin Storm  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2014



Margareta Lennartsson  
Godkänd revisor



Sigbritt Ljungqvist  
Intern revisor