

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
VÄRTAHUS

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Lisa Haglund	Suppleant
Joakim Mattias Hägglöf	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Viktor Ahrens, Björn Falkevall, Lisa Haglund och Marcks von Würtemberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Jonas Söderberg	Samman kallande
Jenny Ullström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

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 Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

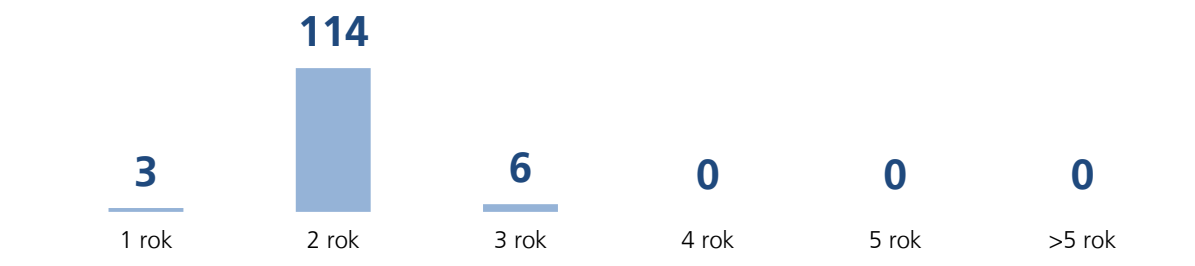
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 227 m², varav 5 479 m² utgör lägenhetsyta och 748 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018.
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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining vågräta stammar	2015	
Fasadrenovering Lanforsvägen	2016	Preliminärt år
Värmeradiatorer	2017	Sondering för ev. renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

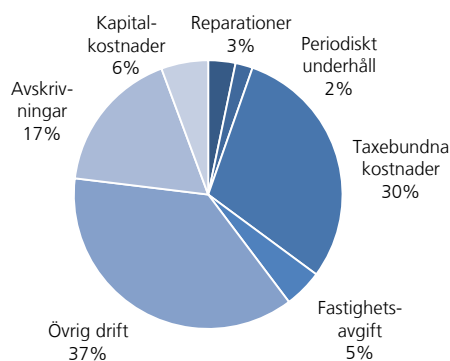
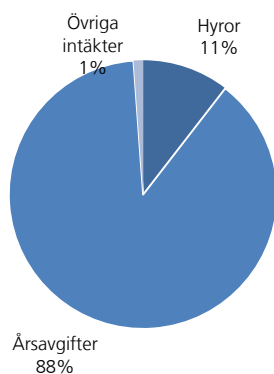
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 409 013	926 206
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 622 071	4 590 311
Finansiella intäkter	4 104	2 507
Minskning korta fordringar	158 153	0
	4 784 328	4 592 818
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 218 349	3 188 395
Finansiella kostnader	237 994	273 088
Investeringar i fastigheten	0	395 750
Inköp av inventarier	70 025	70 410
Ökning av korta fordringar	0	13 357
Minskning av föreningens lån	140 580	140 580
Minskning av korta skulder	81 516	28 430
	3 748 464	4 110 010
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 444 877	1 409 013
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 035 863	482 808

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2014 har inga stora underhållsarbeten genomförts.

Händelser efter året

De väsentliga planerade händelserna framgår av planerat underhåll inom de kommande fem åren under teknisk status.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 123 st
Överlåtelser under året: 27 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 149 st
Förändring från föregående år: -1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	746	717	695	689
Hyror/m ² hyresrättsyta	508	508	496	530
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 327	1 353	1 389	1 412
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	12	18
Värmekostnad/m ² totalyta	153	186	184	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	44	47	54
Soliditet (%)	33	30	27	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	442	429	6	247
Nettoomsättning (tkr)	4 608	4 443	4 283	4 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 479 m² bostäder och 748 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	442 377
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	67 586
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 441
summa balanserat resultat	191 522

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	90 000
att i ny räkning överförs	281 522

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 569 031	4 413 804
Övriga rörelseintäkter	Not 2	53 040	176 506
		4 622 071	4 590 311
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-409 326	-542 140
Driftkostnader	Not 4	-2 191 016	-2 317 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-466 033	-189 415
Personalkostnader	Not 6	-151 975	-139 503
Avskrivningar	Not 7	-727 454	-702 120
		-3 945 804	-3 890 516
RÖLSERESULTAT		676 267	699 795
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 104	2 507
Räntekostnader		-237 994	-273 088
		-233 890	-270 581
ÅRETS RESULTAT		442 377	429 214

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	9 273 343	9 934 763
Maskiner och inventarier	135 805	131 814
	9 409 148	10 066 578
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 414 148	10 071 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	281	5 304
SBC Klientmedel i SHB	1 522 544	0
Övriga fordringar	74 919	59 445
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	168 604
	1 597 744	233 353
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	922 332	79 455
SBC klientmedel i SHB	0	1 329 558
	922 332	1 409 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 520 077	1 642 366
SUMMA TILLGÅNGAR	11 934 225	11 713 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		1 822 600	1 822 600
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	980 276	661 835
		3 783 676	3 465 235
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-250 855	-361 629
Årets resultat		442 377	429 214
		191 522	67 586
SUMMA EGET KAPITAL		3 975 198	3 532 821
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 129 462	7 270 042
		7 129 462	7 270 042
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	140 580	140 580
Leverantörsskulder		236 354	174 852
Skatteskulder		0	1 025
Övriga kortfristiga skulder		57 331	61 312
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	395 300	533 312
		829 565	911 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 934 225	11 713 944
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	10 466 850	10 466 850
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
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	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 084 771	3 927 674
	Hyror lokaler	402 060	402 131
	Hyror garage	82 200	84 000
		4 569 031	4 413 804
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	5 600	5 600
	Överlåtelse/pantsättning	33 000	23 360
	Öresutjämnning	453	78
	Försäkringsersättning	0	146 443
	Övriga intäkter	13 987	1 025
		53 040	176 506

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 519	11 191
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 375	0
	Städning entreprenad	127 500	127 500
	Städning enligt beställning	9 300	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 373
	Gård	2 780	5 055
	Serviceavtal	6 999	6 753
	Förbrukningsmateriel	7 524	6 839
	Fordon	5 061	6 942
		185 058	168 652
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 063	0
	Lokaler	0	6 495
	Tvättstuga	14 589	19 119
	Entré/trapphus	3 856	3 950
	Lås	19 567	6 335
	VVS	63 771	7 610
	Ventilation	1 885	0
	Elinstallationer	0	4 333
	Tak	0	20 449
	Fasad	0	35 640
	Fönster	4 633	0
	Garage/parkering	0	35 460
	Skador/klotter/skadegörelse	12 361	2 628
	Vattenskada	3 543	231 469
		134 268	373 488
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	90 000	0
		90 000	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	409 326	542 140
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	62 066	82 351
	Gas	3 205	2 662
	Värme	954 875	1 158 335
	Vatten	131 591	121 743
	Sophämtning/renhållning	69 700	63 824
	Grovsopor	26 676	28 815
		1 248 113	1 457 730
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 982	83 764
	Självrisk	0	44 000
	Tomträttsavgäld	651 000	520 800
	Kabel-TV	20 760	20 744
		751 742	669 308
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	191 161	190 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 191 016	2 317 338

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	3 322	5 170
	Revisionsarvode extern revisor	675	28 363
	Föreningskostnader	992	917
	Fritids och Trivselkostnader	2 904	2 212
	Förvaltningsarvode	130 466	127 374
	Administration	8 342	7 510
	Korttidsinventarier	12 570	699
	Konsultarvode	281 251	0
	Föreningsavgifter	9 391	9 499
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 120	7 670
		466 033	189 415

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 799	107 134
	Sociala kostnader	35 176	32 369
		151 975	139 503

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	20 343	20 343
	Förbättringar	641 077	609 025
	Maskiner	9 800	9 800
	Inventarier	56 234	31 271
	Underhållslånepost	0	31 681
		727 454	702 120

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 366 208	16 519 895
	Nyanskaffningar	0	3 846 313
	Utgående anskaffningsvärde	20 366 208	20 366 208
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 431 445	-9 770 396
	Årets avskrivningar enligt plan	-661 420	-661 049
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 092 865	-10 431 445
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 273 343	9 934 763
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 401 000	50 401 000
	Taxeringsvärde mark	55 746 000	55 746 000
		106 147 000	106 147 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
	Lokaler	4 147 000	4 147 000
		106 147 000	106 147 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	262 888	192 478
	Nyanskaffningar	70 025	70 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	332 913	262 888
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-131 074	-90 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-66 034	-41 071
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-197 108	-131 073
	Redovisat restvärde vid årets slut	135 805	131 815
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	28 520
	Tomträttsavgäld	0	130 200
	Vatten	0	9 884
		0	168 604

Not 12	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	0	123 600
	Upplåtelseavgifter	1 699 000	0	1 699 000
	Kapitaltillskott	980 800	0	980 800
	Fond för yttre underhåll	980 276	318 441	661 835
	S:a bundet eget kapital	3 783 676	318 441	3 465 235
	Fritt eget kapital			
	Ansamlad förlust	-250 855	-318 441	-361 629
	Årets resultat	442 377	442 377	429 214
	S:a fritt eget kapital	191 522	123 936	67 586
	S:a eget kapital	3 975 198	442 377	3 532 821

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	661 835	593 394
	Reservering enligt stadgar	318 441	318 441
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-250 000
	Vid årets slut	980 276	661 835

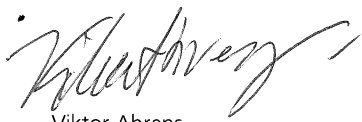
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,900 %	3 176 934	3 209 518	2016-05-18
	Handelsbanken	3,990 %	2 702 000	2 774 000	År 2015
	Handelsbanken	3,990 %	1 391 108	1 427 104	År 2015
	Summa skulder till kreditinstitut		7 270 042	7 410 622	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 580	-140 580	
			7 129 462	7 270 042	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 567 142 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	8 241
	Värme	0	111 778
	Sophämtning	0	875
	Extern revisor	0	28 000
	Arvoden	8 200	0
	Sociala avgifter	2 500	0
	Ränta	28 896	30 505
	Reparationer	0	3 519
	Avgifter och hyror	355 704	350 394
		395 300	533 312

Styrelsens underskrifter

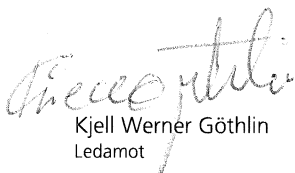
STOCKHOLM den 5/4 2015



Viktor Ahrens
Ledamot



Björn Falkevall
Ledamot



Kjell Werner Göthlin
Ledamot



Marcks von Würtemberg
Ledamot




Elin Storm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2015



Margareta Lennartsson
Godkänd revisor



Sigbritt Ljungqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värtahus, org. nr 702002-5842

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värtahus för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Värtahus för år 2014.

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.

Revisorns 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.

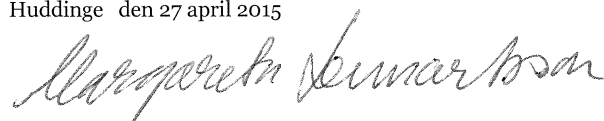
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 27 april 2015



Margareta Lennartsson
Godkänd revisor



Sigbritt Ljungqvist
Från föreningen

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 167 000	4 084 771	4 085 000
Hyror lokaler	402 000	402 060	402 000
Hyror garage	79 000	82 200	79 000
Värmeintäkter	6 000	5 600	6 000
Överlåtelse/pantsättning	30 000	33 000	20 000
Öresutjämning	0	453	0
Övriga intäkter	10 000	13 987	0
	4 694 000	4 622 071	4 592 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-13 519	-40 000
Fastighetskötsel gård beställning	-15 000	-12 375	0
Snöröjning/sandning	0	0	-10 000
Städning entreprenad	-130 000	-127 500	-129 000
Städning enligt beställning	-10 000	-9 300	0
Gård	-5 000	-2 780	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-6 999	-7 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-7 524	-3 000
Fordon	-5 000	-5 061	-5 000
	-200 000	-185 058	-195 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-10 063	-300 000
Tvättstuga	0	-14 589	0
Entré/trapphus	0	-3 856	0
Lås	0	-19 567	0
VVS	0	-63 771	0
Ventilation	0	-1 885	0
Fönster	0	-4 633	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 361	0
Vattenskada	0	-3 543	0
	-300 000	-134 268	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-90 000	-46 000
	0	-90 000	-46 000
Taxebundna kostnader			
El	-78 000	-62 066	-81 000
Gas	-3 000	-3 205	-3 000
Värme	-1 199 000	-954 875	-1 224 000
Vatten	-122 000	-131 591	-123 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-69 700	-65 000
Grovsopor	-27 000	-26 676	-23 000
	-1 500 000	-1 248 113	-1 519 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-79 982	-87 000
Tomträttsavgäld	-521 000	-651 000	-521 000
Kabel-TV	-21 000	-20 760	-21 000
	-594 000	-751 742	-629 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-194 000	-191 161	-191 000
	-194 000	-191 161	-191 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-5 000	-3 322	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-675	-28 000
Föreningskostnader	-1 000	-992	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-2 904	-2 000
Förvaltningsarvode	-133 000	-130 466	-131 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-3 000
Administration	-10 000	-8 342	-10 000
Korttidsinventarier	-6 000	-12 570	0
Konsultarvode	0	-281 251	0
Föreningsavgifter	-9 500	-9 391	-9 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-16 120	-7 700
	-203 500	-466 033	-196 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-98 847	-95 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 016	-3 000
Övriga arvoden	-10 000	-14 936	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-35 176	-34 000
	-137 000	-151 975	-142 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 000	-20 343	-20 000
Förbättringar	-726 000	-641 077	-641 000
Maskiner	-5 000	-9 800	-10 000
Inventarier	-49 000	-56 234	-29 000
	-800 000	-727 454	-700 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 928 500	-3 945 804	-3 918 200
RÖRELSERESULTAT	765 500	676 267	673 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	3 122	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	562	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	420	0
Låneräntor	-251 000	-237 966	-274 000
Övriga räntekostnader	0	-28	0
	-248 000	-233 890	-272 000
RESULTAT	517 500	442 377	401 800