

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄKERHETSPROPPEN 1	1936	Stockholm
TRANSFORMATORN 3	1936	Stockholm
DYNAMON 1	1936	Stockholm
MAGNETSPOLEN	1936	Stockholm
JACKPROPPEN 1	Hyrd	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och föreningen innehar sedan 1936 tomträtten till fastigheterna. Tomträttsavtalen gäller oförändrade till och med 2015 för alla utom ett, som gäller till 2016-03-31.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Alliance. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus i 3 våningar. Fastigheternas värdeår är 1936.

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

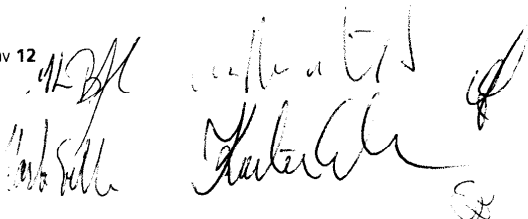
#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 11 lokaler med hyresrätt. Vidare upplåtes 12 bilgarage (termogarage) med hyresrätt.

Lägenheterna är fördelade på 3 ettor (yta 32,7 m<sup>2</sup>), 114 tvåor (yta 44,2 m<sup>2</sup>) och 6 treor (yta 57,0 m<sup>2</sup>).

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

- Gemensamhetslokal
- Fristående garagebyggnad som hyrs genom underkontrakt till Brf Hjorthagshus.



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Omputsning av fasad	1979	och 1981
Renovering av balkonger	1981	och 1990
Elstämbyte	1991 - 1992	
Rörstämbyte	1993 - 1994	
Omläggning av tak	2002	
Målning trapphus	2006	
Renovering av värmeC	2006	byte elektronik och shuntar
Fönstermålning norr	2007	
Installation bredbandsnät	2007	Ownit
Nya balkonger		
Nyinstallation hiss		
Nytt gårdsbjälklag		

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning - Föreningens styrelse
- Teknisk förvaltning - Föreningens styrelse

### Övriga avtal

Dygnet Jour - fastighetsservice under jourtid TAC - tillsyn fjärrvärme.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit Bredband AB.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 122 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 9 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
Klas Marcks von Würtemberg	Ledamot
Kerstin Granvik	Ledamot
Martin Solheim	Ledamot
Ulf Fransberg	Ledamot
Kiell Göthlin	Suppleant
Josefine Norkvist	Suppleant

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

Klas Marcks von Würtemberg  
Kerstin Granvik  
Björn Falkevall  
Josefine Norkvist

Handwritten signatures of Klas Marcks von Würtemberg, Kerstin Granvik, and Björn Falkevall. There is also a small 'SE' mark at the bottom right of the signatures.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Margareta Lennartsson	KPMG	Ordinarie Extern
Håkan Daniels	KPMG	Suppleant Extern
Sara Ericsson		Ordinarie Intern
Gustaf Pergel		Suppleant Intern

**Valberedning**

Hanna Svenwall	sammankallande
Jonas Lagerqvist	

**Stämmor**

Ordinarie	2008-05-07
-----------	------------

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett. Inte heller några omfattande underhållsarbeten är utförda. Endast reparationer och övrig tillsyn har utförts. Radonmätning har genomförts. Samtliga mätvärden ligger under gränsvärdena.

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

Med planerad start under 2010 kommer återstoden av fönstren att renoveras. Därefter kommer fasadrenovering att påbörjas, planerad start 2011. På Lanforsvägen måste även balkongerna gjutas om, vilket redan gjorts på Älvkarleövägen.

Kostnaden för dessa arbeten uppskattas till 10 miljoner kronor. Det finns inte några nämnvärda fonderingar att finansiera dessa arbeten med varför de till stor del måste lånefinansieras. Fasadrenoveringarna kommer att aktiveras för avskrivning och kommer att belasta resultaträkningen under cirka 35 år. Detta gör att framtida avgiftshöjningar pga. det planerade underhållet inte kan uteslutas.

Avgiften höjdes den 1/1 2009 med 7%. Det främsta motivet är planerade underhållsarbeten och behovet att ha ett visst överskott att balansera i första hand fönsterrenoveringarna med, samt att utjämna inför de kostnadsökningar som avskrivningarna kommer att leda till.

**Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsen beslut höjdes årsavgifterna 1/1 2009 med 7%.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	613	614	584
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 478	1 503	1 412	1 460
Elkostnad/kvm totalyta	16	14	15	12
Värmekostnad/kvm totalyta	159	161	168	171
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	19	21



**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	398 830
ansamlad förlust	-240 120
reservering till fond för yttre underhåll	-249 441
	<hr/>
	-90 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överförs

	<hr/>
	-90 731

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

*[Handwritten signatures]*

---

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 949 749	3 771 451
Övriga rörelseintäkter		153 562	16 100
		<b>4 103 311</b>	<b>3 787 551</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-174 710	-177 396
Reparationer		-223 435	-423 734
Periodiskt underhåll		0	-41 875
Taxebundna kostnader		-1 279 666	-1 278 563
Övriga driftskostnader		-589 985	-550 069
Fastighetsskatt		-179 070	-237 070
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-166 536	-193 688
Personalkostnader		-124 468	-131 391
Avskrivningar		-669 550	-669 550
		<b>-3 407 420</b>	<b>-3 703 335</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>695 891</b>	<b>84 216</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		26 908	57 289
Räntekostnader		-343 113	-320 724
Räntebidrag		26 096	39 084
		<b>-290 109</b>	<b>-224 351</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>405 782</b>	<b>-140 136</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-6 952	-16 002
		<b>-6 952</b>	<b>-16 002</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>398 830</b>	<b>-156 138</b>

*M. B. M. K. M. G. J.*  
*Mark och Kontor*

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 3</span>	9 191 751	9 861 301
	<u>9 191 751</u>	<u>9 861 301</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 196 751</b>	<b>9 866 301</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Skattefordringar	9 848	0
Övriga fordringar	83 552	7 187
Förutbetalda kostnader <span style="float: right;">Not 4</span>	161 713	149 421
Upplupna räntebidrag	3 045	4 262
	<u>258 158</u>	<u>160 872</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 382 017	556 978
SBC klientmedel i SHB	374 979	558 809
	<u>1 756 996</u>	<u>1 115 788</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 015 154</b>	<b>1 276 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 211 905</b>	<b>11 142 961</b>

*Handwritten signature and text:*  
 Biff och ille...  
 Kontrollera

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		122 600	122 600
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 473 910	1 224 469
		<u>2 577 310</u>	<u>2 327 869</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-489 561	-83 982
Årets resultat		398 830	-156 138
		<u>-90 731</u>	<u>-240 120</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 486 579</b>	<b>2 087 749</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 889 251	8 030 271
		<u>7 889 251</u>	<u>8 030 271</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	141 020	141 020
Leverantörsskulder		166 192	220 266
Skatteskulder		26 428	45 315
Övriga kortfristiga skulder		29 750	33 094
Upplupna kostnader	Not 8	250 476	280 891
Förutbetalda avgifter och hyror		222 209	304 355
		<u>836 075</u>	<u>1 024 941</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 211 905</b>	<b>11 142 961</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	10 466 850	10 466 850
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*Handwritten signatures and notes:*  
 BPA 112 Uttagen i 1/11  
 Kalle Sjöström & Konsult AB

**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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Yttre anläggningar	2,5 %	2,5 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %
Fönster	10,0 %	10,0 %
Underhållsläppest	5,0 %	5,0 %

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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 501 125	3 332 202
Hysesintäkter	448 624	439 249
	<b>3 949 749</b>	<b>3 771 451</b>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetskötsel enl beställning	17 598	5 522
Snöröjning/sandning	0	2 053
Städning entreprenad	107 319	104 061
Myndighetstillsyn	3 500	37 500
Gård	0	855
Serviceavtal	18 058	15 595
Förbrukningsmateriel	28 236	11 810
	<b>174 710</b>	<b>177 396</b>



<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	9 090	0
Gemensamma utrymmen	2 738	0
Ivättstuga	32 380	25 775
Portar	1 814	16 854
Lås	5 358	2 231
VVS	6 115	1 711
Värmeanläggning/undercentral	0	1 706
Ventilation	0	6 749
Elinstallationer	10 017	9 635
Bredband	36 465	355 623
Fönster	732	0
Mark/gård/utemiljö	5 163	0
Gård	0	3 450
Garage/parkering	3 214	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 613	0
Försäkringskadior	16 134	0
Vattenskada	92 602	0
	<b>223 435</b>	<b>423 734</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Övrigt	0	41 875
	<b>0</b>	<b>41 875</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	101 783	84 858
Gas	2 560	0
Värme	991 861	1 001 720
Vatten	109 389	111 592
Sophämtning/renhållning	50 784	44 001
Grovsopor	23 289	33 954
Klottersanering	0	2 438
	<b>1 279 666</b>	<b>1 278 563</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	53 243	60 154
Avgäld	3 250	3 250
Tomträttsavgäld	516 300	469 575
Kabel-TV	17 192	17 090
	<b>589 985</b>	<b>550 069</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>179 070</b>	<b>237 070</b>

*Handwritten signatures and notes:*  
 Biff m. H. ...  
 ...

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode extern revisor	20 750	20 675
Stämma	750	1 313
Fritids och Trivselkostnader	1 890	0
Föreningens dag	0	886
Förvaltningsarvode	107 439	103 990
Arvode SBC övrigt	0	6 250
Juridik	0	7 875
Administration	12 258	16 237
Korttidsinventarier	1 159	13 720
Konsultarvode	7 363	9 375
Föreningsavgifter	5 988	5 988
Medlemsavgift SBC ek för	7 130	7 130
Övriga driftskostnader	1 809	249
	<b>166 536</b>	<b>193 688</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	95 175	101 149
Sociala kostnader	29 293	30 242
	<b>124 468</b>	<b>131 391</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	20 343	20 343
Förbättringar	535 018	535 018
Underhållslånepost	114 189	114 189
	<b>669 550</b>	<b>669 550</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 407 420**                      **3 703 335**

**Not 3**

**BYGGNADER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	16 371 370	13 379 745
Nyanskaffningar	0	2 991 625
	<b>16 371 370</b>	<b>16 371 370</b>

**Utgående anskaffningsvärde**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-6 510 069	-5 840 519
Årets avskrivningar enligt plan	-669 550	-669 550
	<b>-7 179 619</b>	<b>-6 510 069</b>

**Utgående avskrivning enligt plan**

**Planenligt restvärde vid årets slut**                      **9 191 751**                      **9 861 301**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	37 195 000	37 195 000
Taxeringsvärde mark	45 952 000	45 952 000
	<b>83 147 000</b>	<b>83 147 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt**

**följande**

Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	3 147 000	3 147 000
	<b>83 147 000</b>	<b>83 147 000</b>

*Brf Värtahus  
Mark och Byggnadsnämnden*

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	18 137	16 213
Tomträttsavgäld	130 200	125 700
Serviceavtal, värme	4 288	4 258
Avgäld	0	3 250
Vatten	9 088	0
	<b>161 713</b>	<b>149 421</b>

**Not 5**

**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	122 600	0	0	122 600
Kapitaltillskott	980 800	0	0	980 800
Fond för yttre underhåll enligt not 6	1 473 910	249 441	0	1 224 469
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 577 310</b>	<b>249 441</b>	<b>0</b>	<b>2 327 869</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-489 561	-249 441	-156 138	83 982
Årets resultat	398 830	398 830	156 138	-156 138
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-90 731</b>	<b>149 389</b>	<b>0</b>	<b>-240 120</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 486 579</b>	<b>398 830</b>	<b>0</b>	<b>2 087 749</b>

2008

2007

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2008	2007
<b>Vid årets början</b>	<b>1 224 469</b>	<b>975 028</b>
Reservering enligt stadgar	249 441	249 441
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 473 910</b>	<b>1 224 469</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordbanken Hypotek	3,140 %	3 313 483	3 454 503	2010-08-18
Nordbanken Hypotek	3,937 %	1 458 394	1 458 394	rörlig
Nordbanken Hypotek	4,840 %	3 258 394	3 258 394	2012-03-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 030 271</b>	<b>8 171 291</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-141 020</b>	<b>-141 020</b>	
		<b>7 889 251</b>	<b>8 030 271</b>	

*Brf Värtahus*  
*Mark och Stadsförvaltning*

**Not 8**


**UPPLUPNA KOSTNADER**

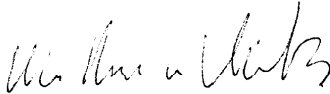
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Uppl kostnad El	10 186	8 674
Uppl kostnad Värme	127 080	123 134
Uppl kostnad Sophämtning	411	391
Uppl kostnad Extern revisor	21 600	21 200
Upplupna arvoden	47 706	41 076
Beräknade upplupna sociala avgifter	13 904	13 317
Upplupna räntekostnader	29 589	28 599
Andel i garagekostnad 1994-2004	0	32 000
Garantimålning av badrum	0	12 500
	<b>250 476</b>	<b>280 891</b>


Stockholm den 2013 2009

  
Björn Falkevall  
Ordförande

  
Ulf Fransson  
Ledamot


  
Kerstin Granvik  
Ledamot

  
Klas Marcks von Würtemberg  
Ledamot

  
Martin Solheim  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2009

  
Margareta Lennartsson  
Överlinje PriceWaterhouseCoopers

  
Sara Ericsson  
Intern revisor