

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Värtahus



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2008 och 2020.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2016-09-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Viktor Ahrens	Ledamot
Björn Falkevall	Ledamot
Kjell Werner Göthlin	Ledamot
Lisa Haglund	Ledamot
Marcks von Würtemberg	Ledamot

Petra Lindman	Suppleant
Jan Olmårs	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Viktor Ahrens, Björn Falkevall, Marcks von Würtemberg och Jan Olmårs.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katica Dineva	Ordinarie Extern	PWC
Eva Tennevik	Suppleant Extern	PWC
Sigbritt Ljungqvist	Ordinarie Intern	
Jorma Ikäheimo	Suppleant Intern	

Valberedning

Jonas Söderberg	Sammanställande
Jenny Ullström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2016-09-07 med anledning av stadgändring.

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
Jackproppen 1	Hyrd	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus.

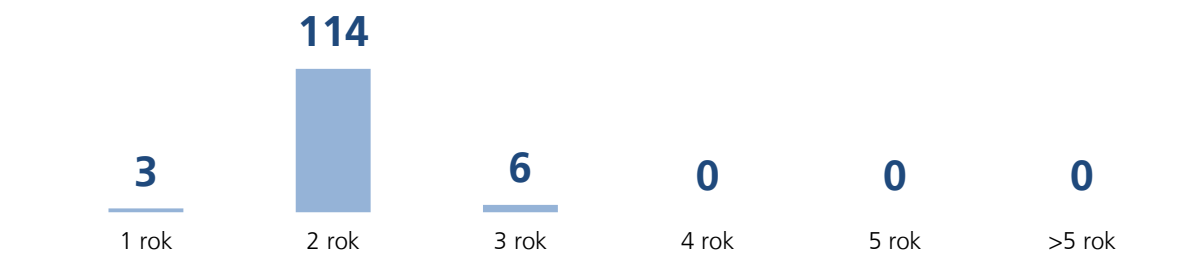
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 197 m², varav 5 479 m² utgör lägenhetsyta och 718 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 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning golv tvättstugor	2016	
Byte brevinkast	2016	
Underhållsstampolning	2016	
Infodring 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 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
Värme-radiatorer	2017	Förprojektering
Fasadrenovering Lanforsvägen	2018	

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

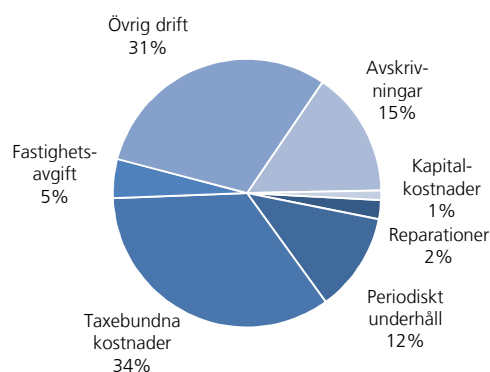
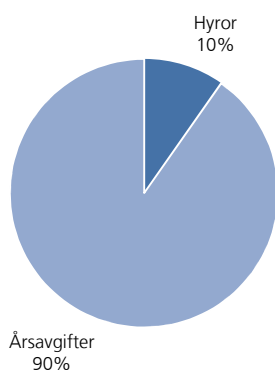
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 192 858	2 444 877
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 778 241	4 705 023
Finansiella intäkter	1 554	1 643
Minskning kortfristiga fordringar	11 863	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 399 400
	4 791 658	7 106 066
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 649 869	5 073 250
Finansiella kostnader	51 587	215 856
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 857
Minskning av långfristiga skulder	2 380 438	0
Minskning av kortfristiga skulder	14 075	58 122
	6 095 969	5 358 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 888 547	4 192 858
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 304 311	1 747 981

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Under året har en del underhåll utförts. Dels underhållsstampolning, vilket bör ske ungefär vart åttonde år. Dels har golven i tvättstugorna målats om, en konsekvens av reliningen 2015. Utöver det har brevinkasten bytts ut efter hot om inställd brevdistribution från Postnord.

Under året har också kontraktet på garagelängan Jackproppen sagts upp. Föreningen har dock uppskov med avflyttningen – oklart hur länge. Under denna tid hyrs garagen ut månadsvis med 14 dagars uppsägningstid.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 123 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159 st
Tillkommande medlemmar: 27 st
Avgående medlemmar: 20 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	760	746	717
Hyror/m ² hyresrättsyta	560	507	508	508
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 330	1 765	1 327	1 353
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	10	13
Värmekostnad/m ² totalyta	190	172	153	186
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	35	38	44
Soliditet (%)	28	20	33	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	417	-1 380	442	429
Nettoomsättning (tkr)	4 757	4 678	4 608	4 443

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	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	381 117	381 117	-1 208 717	1 208 717
S:a bundet eget kapital	3 184 517	381 117	-1 208 717	4 012 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-588 984	-381 117	-170 948	-36 919
Årets resultat	416 919	416 919	1 379 665	-1 379 665
S:a ansamlad förlust	-172 065	35 802	1 208 717	-1 416 584
S:a eget kapital	3 012 452	416 919	0	2 595 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	416 919
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-207 867
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 117
summa balanserat resultat	-172 065

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-172 065
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 757 060	4 678 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 181	26 606
Summa rörelseintäkter		4 778 241	4 705 023
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 296 151	-4 665 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 250	-414 937
Personalkostnader	Not 6	-131 468	-128 240
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-661 420	-661 420
Summa rörelsekostnader		-4 311 289	-5 870 475
RÖRELSERESULTAT		466 952	-1 165 452
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 554	1 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 587	-215 856
Summa finansiella poster		-50 033	-214 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		416 919	-1 379 665
ÅRETS RESULTAT		416 919	-1 379 665

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	7 950 503	8 611 923
Summa materiella anläggningstillgångar	7 950 503	8 611 923
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 955 503	8 616 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 455	13 829
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 857 805	3 695 887
Summa kortfristiga fordringar	2 871 260	3 709 716
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	91 481	569 199
Summa kassa och bank	91 481	569 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 962 741	4 278 915
SUMMA TILLGÅNGAR	10 918 244	12 895 838

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 822 600	1 822 600
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	381 117	1 208 717
Summa bundet eget kapital		3 184 517	4 012 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-588 984	-36 919
Årets resultat		416 919	-1 379 665
Summa fritt eget kapital		-172 065	-1 416 584
SUMMA EGET KAPITAL		3 012 452	2 595 533
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 900 420	9 280 858
Summa långfristiga skulder		6 900 420	9 280 858
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	388 584	388 584
Leverantörsskulder		172 888	156 272
Övriga skulder		43 572	63 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	400 328	411 129
Summa kortfristiga skulder		1 005 372	1 019 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 918 244	12 895 838

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 270 595	4 166 434
Hyror lokaler	402 019	401 918
Hyror garage	59 347	79 200
Hyresrabatt	0	-7 500
Värmeintäkter	5 600	5 600
Överlåtelse/pantsättning	19 071	32 188
Öresutjämning	428	577
	4 757 060	4 678 417

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	22 200
Övriga intäkter	21 181	4 406
	21 181	26 606

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	6 390	7 759
	Fastighetskötsel gård beställning	36 225	4 280
	Städning entreprenad	131 880	127 500
	Städning enligt beställning	2 276	4 700
	Myndighetstillsyn	0	3 650
	Gård	9 111	52
	Förbrukningsmateriel	5 685	4 425
	Störningsjour och larm	7 520	18 720
	Fordon	20 226	1 426
		219 312	172 511
	Reparationer		
	Tvättstuga	18 339	7 973
	Sophantering/återvinning	0	10 655
	Entré/trapphus	21 273	0
	Lås	3 759	4 456
	VVS	6 338	28 307
	Ventilation	0	7 264
	Elinstallationer	7 305	0
	Fönster	4 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 893	24 756
	Vattenskada	30 465	0
		100 372	83 411
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	98 681	0
	Entré/trapphus	235 000	0
	VVS	184 500	2 201 213
		518 181	2 201 213
	Taxebundna kostnader		
	El	73 870	75 555
	Gas	3 204	535
	Värme	1 177 476	1 071 411
	Vatten	137 291	114 119
	Sophämtning/renhållning	88 946	74 292
	Grovsopor	18 278	40 126
		1 499 065	1 376 038
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 421	53 901
	Självrisk	16 750	22 200
	Tomträttsavgäld	658 900	541 525
	Kabel-TV	20 796	20 720
		752 867	638 346
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	206 354	194 359
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 296 151	4 665 878

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	4 647	4 086
	Övriga förluster	516	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 275	29 975
	Föreningskostnader	4 156	2 144
	Fritids- och trivselkostnader	2 762	2 325
	Förvaltningsarvode	139 316	133 860
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	13 064	9 317
	Korttidsinventarier	0	135 805
	Konsultarvode	6 375	79 975
	Föreningsavgifter	9 391	9 391
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	8 060
		222 250	414 937
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 997	98 188
	Sociala kostnader	27 471	30 052
		131 468	128 240
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	20 343	20 343
	Förbättringar	641 077	641 077
		661 420	661 420

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 366 208	20 366 208
	Utgående anskaffningsvärde	20 366 208	20 366 208
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 754 285	-11 092 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-661 420	-661 420
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 415 705	-11 754 285
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 950 503	8 611 923
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 510 000	50 401 000
	Taxeringsvärde mark	78 529 000	55 746 000
		127 039 000	106 147 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	102 000 000
	Lokaler	5 039 000	4 147 000
		127 039 000	106 147 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	332 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering	0	-332 913
	Utgående anskaffningsvärde	0	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-197 108
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering	0	197 108
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	58 489	57 983
	Skattefordran	2 250	14 245
	Klientmedel hos SBC	2 797 066	3 623 659
		2 857 805	3 695 887

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 208 717	980 276
	Reservering enligt stadgar	381 117	318 441
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 208 717	-90 000
	Vid årets slut	381 117	1 208 717

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	-	0	3 144 350	-
	Nordea	-	0	4 525 092	-
	Nordea	-	0	2 000 000	-
	Nordea	0,338 %	3 119 912	0	2017-05-18
	Nordea	0,460 %	4 169 092	0	2018-10-31
	Summa skulder till kreditinstitut		7 289 004	9 669 442	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-388 584	-388 584	
			6 900 420	9 280 858	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 346 084 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 466 850	10 466 850

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med den av stämman beslutade ansökan om bygglov för att förändra lokaler på Lanforsvägen 39-49 till bostäder pågår.

Fasadreoveringen på Lanforsvägen beräknas genomföras under 2018. Under 2017 planeras underhåll av dörrpartierna.

Även när det gäller värmen är förprojekteringen påbörjad. Det är sannolikt att reoveringen av värmen utförs under 2018.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	4 592	9 746
	Avgifter och hyror	395 736	401 383
		400 328	411 129

Styrelsens underskrifter

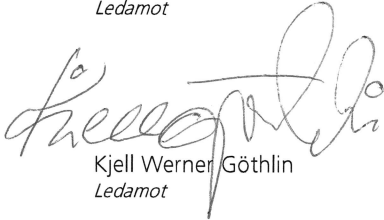
STOCKHOLM den 28/1 - 2017



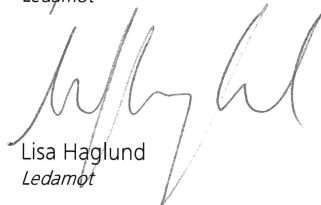
Viktor Ahrens
Ledamot



Björn Falkevall
Ledamot



Kjell Werner Göthlin
Ledamot



Lisa Haglund
Ledamot



Marcks von Würtemberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 03/04 - 2017
PWC



Katica Dineva
Auktoriserad revisor



Sigbritt Ljungqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

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 2016.

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 2016 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2016 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 3 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Katica Dineva
Auktoriserad revisor



Sigbritt Ljungqvist

Medrevisor från föreningen

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 335 000	4 270 595	4 270 000
Hyror lokaler	402 000	402 019	402 000
Hyror garage	0	59 347	79 000
Värmeintäkter	6 000	5 600	6 000
Överlåtelse/pantsättning	30 000	19 071	35 000
Öresutjämning	0	428	0
Övriga intäkter	5 000	21 181	10 000
	4 778 000	4 778 241	4 802 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-6 390	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-36 225	-15 000
Städning entreprenad	-135 000	-131 880	-130 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 276	-10 000
Gård	-5 000	-9 111	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 685	-8 000
Störningsjour och larm	-8 000	-7 520	-20 000
Fordon	-5 000	-20 226	-5 000
	-193 000	-219 312	-213 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-180 000	0	-350 000
Tvättstuga	0	-18 339	0
Entré/trapphus	0	-21 273	0
Lås	0	-3 759	0
VVS	0	-6 338	0
Elinstallationer	0	-7 305	0
Fönster	0	-4 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 893	0
Vattenskada	0	-30 465	0
	-180 000	-100 372	-350 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-98 681	0
Entré/trapphus	0	-235 000	0
VVS	0	-184 500	0
Värmeanläggning	-4 000 000	0	0
	-4 000 000	-518 181	0
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-73 870	-77 000
Gas	-3 000	-3 204	-3 000
Värme	-1 172 000	-1 177 476	-1 200 000
Vatten	-136 000	-137 291	-140 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-88 946	-76 000
Grovsopor	-15 000	-18 278	-35 000
	-1 492 000	-1 499 065	-1 531 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-56 421	-55 000
Självrisk	0	-16 750	0
Tomträttsavgäld	-665 000	-658 900	-600 000
Kabel-TV	-21 000	-20 796	-21 000
	-741 000	-752 867	-676 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-212 000	-206 354	-198 000
	-212 000	-206 354	-198 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 647	-4 000
Övriga förluster	0	-516	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 275	-31 000
Föreningskostnader	-4 000	-4 156	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 762	-3 000
Förvaltningsarvode	-142 000	-139 316	-137 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-3 688	0
Administration	-10 000	-13 064	-10 000
Korttidsinventarier	0	0	-20 000
Konsultarvode	-20 000	-6 375	-100 000
Föreningsavgifter	-9 500	-9 391	-9 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 060	-8 000
	-231 500	-222 250	-324 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-94 721	-92 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 076	-3 000
Övriga arvoden	-10 000	-6 200	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-27 471	-33 000
	-139 000	-131 468	-138 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 000	-20 343	-20 000
Förbättringar	-342 000	-641 077	-641 000
	-362 000	-661 420	-661 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 550 500	-4 311 289	-4 091 500
RÖRELSERESULTAT	-2 772 500	466 952	710 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	84	300
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	964	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	506	0
Låneräntor	-53 000	-52 640	-228 000
Övriga räntekostnader	0	-197	0
Övriga finansiella kostnader	0	1 250	0
	-53 000	-50 033	-227 700
RESULTAT	-2 825 500	416 919	482 800