

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värtahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### 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 2011 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1937-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Oliver Spiers	Ordförande
Martin Ingmar Carlén Andrae	Ledamot
Nils-Erik Fransson	Ledamot
Kjell Werner Göthlin	Ledamot
Lisa Haglund Cedertun	Ledamot
Rikard Olof Brage Hestell	Suppleant
Thom Anders Jäderlund	Suppleant

Vid ordinarie årsstämman avgick Harry Rymert och Petra Ridderstam som ledamöter och Ida Johansson som suppleant.

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

Martin Ingmar Carlén Andrae, Lisa Haglund, Thom Anders Jäderlund och Oliver Spiers.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Andersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lena Johansson Jorma Ikäheimo	Ordinarie Intern Suppleant Intern	

### Valberedning

Ida Erika Jonasson Anna Stolpe	Sammanställande
-----------------------------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### 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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Brandkontor.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

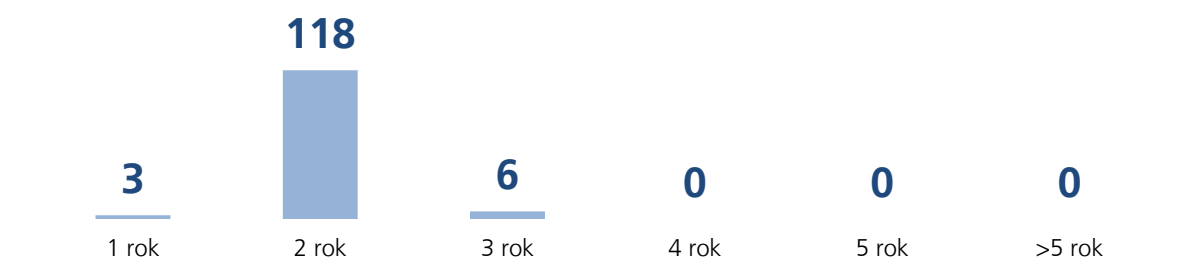
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 197 m<sup>2</sup>, varav 5 479 m<sup>2</sup> utgör boyta och 718 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inpasseringssystem	2021	
Värmestambyte och nya radiatorer	2021 - 2022	Slutbesiktning skedde 2022-12
Omgrävning avloppsbrunn Älvkarleövägen	2020	
Fasadrenovering Lanforsvägen	2019	Slutbesiktning skedde 2020
Målning av golv i tvättstugor	2016	
Byte brevinkast	2016	
Underhållsstampolning	2016	
Infordring vågräta avloppsstammar	2015	Den del som inte renoverades på 1990-talet
Fasadrenovering Älvkarleövägen	2012	
Byte Fjärrvärmecentraler	2011	
Fönstermålning söder	2010	
Fönstermålning norr	2007	
Installation bredbandsnät	2007	Ownit
Renovering av värmeC	2006	Byte elektronik och shuntar
Målning trapphus	2006	
Omläggning av tak	2002	
Rörstambyte	1993 - 1994	
Elstambyte	1991 - 1992	
Renovering av balkonger	1981	och 1990
Omputsning av fasad	1979	och 1981

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret upptog föreningen nya lån för att finansiera värmestambytet och de nya radiatorerna.

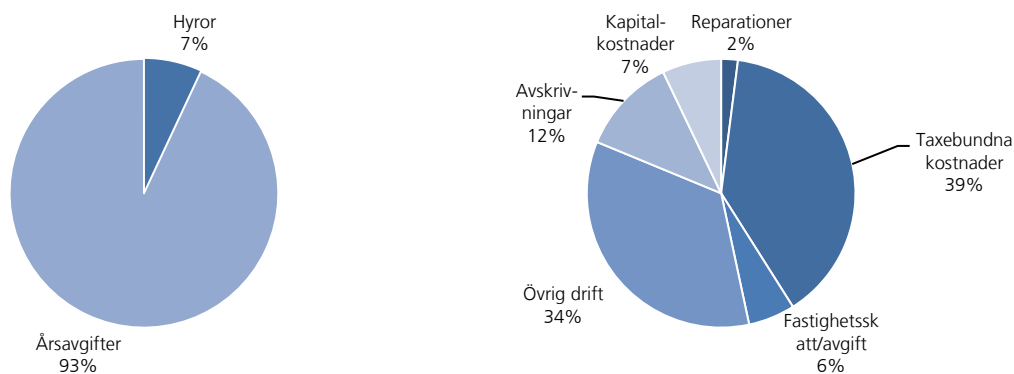
Föreningen har sett ökade kostnader som en följd av marknadsläget främst kopplat till uppvärmning, el och räntekostnader. De nya värmestammarna ska förhoppningsvis bidra till en effektivare uppvärmning i många år framåt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 108 030</b>	<b>2 900 332</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 068 902	4 975 354
Finansiella intäkter	5 317	545
Ökning av långfristiga skulder	10 644 416	0
Ökning av kortfristiga skulder	513 176	0
	<b>16 231 811</b>	<b>4 975 899</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 758 057	4 119 692
Finansiella kostnader	330 302	61 420
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 005 148	40 094
Ökning av kortfristiga fordringar	42 368	20 560
Minskning av långfristiga skulder	0	418 584
Minskning av kortfristiga skulder	0	107 852
	<b>16 135 875</b>	<b>4 768 202</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 203 966</b>	<b>3 108 030</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>95 937</b>	<b>207 697</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det större renoveringsarbetet med att byta ut värmestammar och radiatorer i samtliga byggnader genomförts. Slutbesiktning skedde i december 2022. För att finansiera renoveringen upptogs nya lån.

Ny styrelse har valts in och föreningen har genomfört två lyckade städdagar med gott deltagande.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164  
Tillkommande medlemmar: 29  
Avgående medlemmar: 29  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	853	836	836	820
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	487	478	477	472
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 617	1 674	1 750	1 835
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	18	13	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	201	202	185	192
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	25	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	53	10	14	11
Soliditet (%)	33	50	48	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	448	258	960	981
Nettoomsättning (tkr)	5 033	4 953	4 945	4 855

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 479 m<sup>2</sup> bostäder och 718 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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	163 391	0	0	163 391
Upplåtelseavgifter	4 546 709	0	0	4 546 709
Kapitaltillskott	980 800	0	0	980 800
Fond för yttre underhåll	2 418 487	580 578	-509 041	2 346 950
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 109 387</b>	<b>580 578</b>	<b>-509 041</b>	<b>8 037 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 753 898	-580 578	766 577	1 567 899
Årets resultat	447 941	447 941	-257 536	257 536
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 201 839</b>	<b>-132 637</b>	<b>509 041</b>	<b>1 825 435</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 311 226</b>	<b>447 941</b>	<b>0</b>	<b>9 863 285</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	447 941
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 334 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-580 578
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 201 839</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 201 839</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 033 236	4 952 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 666	22 524
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 068 902</b>	<b>4 975 354</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 128 445	-3 490 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 604	-488 568
Personalkostnader	Not 6	-157 008	-140 946
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-537 920	-537 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 295 977</b>	<b>-4 656 943</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>772 925</b>	<b>318 411</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 317	545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 302	-61 420
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-324 985</b>	<b>-60 875</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>447 941</b>	<b>257 536</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>447 941</b>	<b>257 536</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	27 925 953	16 445 073
Maskiner	Not 9	35 521	49 172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 961 473</b>	<b>16 494 245</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 966 473</b>	<b>16 499 245</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		65 847	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 269 580	3 197 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 335 427</b>	<b>3 197 278</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		23 468	23 312
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>23 468</b>	<b>23 312</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 358 894</b>	<b>3 220 590</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 325 368</b>	<b>19 719 835</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 710 100	4 710 100
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 418 487	2 346 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 109 387</b>	<b>8 037 850</b>
<b>Ansamlad resultat</b>			
Balanserat resultat		1 753 898	1 567 899
Årets resultat		447 941	257 536
<b>Summa ansamlad resultat</b>		<b>2 201 839</b>	<b>1 825 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 311 226</b>	<b>9 863 285</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 648 824	2 297 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 648 824</b>	<b>2 297 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	166 584	6 873 992
Leverantörsskulder		664 186	195 333
Skatteskulder		8 029	17 559
Övriga skulder		39 018	44 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	487 501	428 409
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 365 318</b>	<b>7 559 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 325 368</b>	<b>19 719 835</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad/Balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar/portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Fastighetsel inkl.svagström	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	4 673 972	4 582 327
Hyror lokaler	349 732	343 049
Hyresrabatt	-20 090	0
Värmeintäkter	5 600	5 600
Överlåtelse/pantsättning	23 888	21 928
Öresutjämning	134	-74
	<b>5 033 236</b>	<b>4 952 830</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	35 666	22 524
		<b>35 666</b>	<b>22 524</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	5 160	0
	Fastighetskötsel beställning	2 400	0
	Städning entreprenad	134 553	132 756
	Städning enligt beställning	0	625
	Gemensamma utrymmen	334	0
	Gård	549	8 216
	Serviceavtal	52 482	38 556
	Förbrukningsmateriel	425	5 214
	Teleport/hissanläggning	3 211	0
	Störningsjour och larm	2 760	0
	Fordon	7 745	6 469
		<b>209 619</b>	<b>191 836</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 798	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 489
	Tvättstuga	9 027	16 384
	Entré/trapphus	6 351	9 329
	Lås	9 511	17 167
	VVS	8 012	31 303
	Värmeanläggning/undercentral	20 118	0
	Elinstallationer	7 415	25 492
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 638	0
	Fönster	12 495	17 400
	Mark/gård/utemiljö	3 357	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 179	10 589
		<b>92 901</b>	<b>135 153</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	86 000
	Stambyte	0	42 188
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	310 798
	Bredband	0	70 055
		<b>0</b>	<b>509 041</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	192 037	111 409
	Gas	25 191	0
	Värme	1 222 169	1 251 470
	Vatten	190 009	185 122
	Sophämtning/renhållning	137 341	106 990
	Grovsopor	38 003	3 860

	<b>1 804 750</b>	<b>1 658 851</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	78 683	72 532
Tomträttsavgäld	658 900	658 900
Kabel-TV	24 040	23 188
	<b>761 623</b>	<b>754 620</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>259 552</b>	<b>240 677</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 128 445</b>	<b>3 490 178</b>
<b>Not 5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Tele- och datakommunikation	3 702	3 729
Juridiska åtgärder	19 000	13 406
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	34 000	32 875
Föreningskostnader	9 900	1 500
Styrelseomkostnader	262	2 604
Fritids- och trivselkostnader	1 436	2 145
Förvaltningsarvode	162 476	158 960
Administration	206 102	20 247
Korttidsinventarier	4 299	0
Konsultarvode	22 666	234 914
Föreningsavgifter	0	9 558
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 760	8 630
	<b>472 604</b>	<b>488 568</b>
<b>Not 6</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PERSONALKOSTNADER		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	119 257	106 664
Löner	3 800	8 400
Sociala kostnader	33 951	25 882
	<b>157 008</b>	<b>140 946</b>
<b>Not 7</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
AVSKRIVNINGAR		
Stomme och grund K3	58 146	58 146
Yttertak K3	30 549	30 549
Fasader/balkonger K3	289 016	289 016
Fönster/dörrar och portar K3	25 457	25 457
Stomkomplettering förening K3	32 585	32 585
Stamledningar VA K3	20 342	20 342
Värmesystem K3	26 472	26 472
Luftbehandlingssystem K3	7 122	7 122
Fastighetsel inkl. svagströ K3	34 581	34 581
Maskiner	13 651	12 983
	<b>537 920</b>	<b>537 252</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 705 744	30 705 744
	Nyanskaffningar	12 005 148	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 710 892</b>	<b>30 705 744</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 260 671	-13 736 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 268	-524 268
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 784 939</b>	<b>-14 260 671</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 925 953</b>	<b>16 445 073</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	74 765 000	59 218 000
	Taxeringsvärde mark	188 050 000	134 308 000
		<b>262 815 000</b>	<b>193 526 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	257 000 000	187 000 000
	Lokaler	5 815 000	6 526 000
		<b>262 815 000</b>	<b>193 526 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 257	28 163
	Nyanskaffningar	0	40 094
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 257</b>	<b>68 257</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 085	-6 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 651	-12 983
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 736</b>	<b>-19 085</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>35 521</b>	<b>49 172</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	89 081	102 436
	Skattefordran	0	4 449
	Klientmedel hos SBC	2 125 771	2 034 506
	Fordringar kreditfakturer	0	5 675
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		<b>3 269 580</b>	<b>3 197 278</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 346 950	1 947 556
	Reservering enligt stadgar	580 578	580 578
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-509 041	-181 184
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 418 487</b>	<b>2 346 950</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsda</b>	
				<b>g</b>	
	Nordea	2,760 %	2 924 408	2 956 992	2025-05-21
	Nordea	3,780 %	3 531 000	3 665 000	2026-06-17
	Handelsbanken	0,750 %	2 360 000	2 549 000	2025-10-30
	Handelsbanken	2,580 %	8 000 000	0	2027-04-30
	Handelsbanken	4,000 %	2 077 000	0	2026-09-30
	Handelsbanken	4,000 %	923 000	0	2026-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 815 408</b>	<b>9 170 992</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-166 584	-6 873 992	
			<b>19 648 824</b>	<b>2 297 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 982 488 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 934 850	10 466 850

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	10 313	4 866
	Sociala avgifter	3 240	1 531
	Ränta	13 270	2 465
	Avgifter och hyror	438 790	419 547
	Konsultkostnad	21 888	0
		<b>487 501</b>	<b>428 409</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Det har inget skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Det finns inte heller några planerade större underhållsarbeten under 2023. För att möta de ökade kostnaderna så har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4% från 2023-01-01.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Oliver Spiers  
Ordförande

Martin Ingmar Carlén Andrae  
Ledamot

Nils-Erik Fransson  
Ledamot

Kjell Werner Göthlin  
Ledamot

Lisa Haglund Cedertun  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Lena Johansson  
Intern revisor



# 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 2022.

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 2022 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Den icke-kvalificerade revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Vårtahus för år 2022 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Lena Johansson  
Icke-kvalificerad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

***2023-05-15 10:46:10 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**LENA JOHANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Maria Johansson

Lena Johansson

***2023-05-12 07:19:21 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post