



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Värtahus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Dynamon 1            | 1936    | Stockholm |
| Magnetspolen 1       | 1936    | Stockholm |
| Säkerhetsproppen 1   | 1936    | Stockholm |
| Transformatorn 3     | 1936    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1936

Föreningen har 127 bostadsrätter om totalt 5 649 kvm och 11 lokaler om 594 kvm. Byggnadernas totalyta är 6197 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Lena Johansson        | Ordförande      |
| Anna Österberg        | Styrelseledamot |
| Nils-Erik Fransson    | Styrelseledamot |
| Rikard Hestell        | Styrelseledamot |
| Thom Jäderlund        | Styrelseledamot |
| Lisa Haglund Cedertun | Suppleant       |
| Emil Francisco Hammar | Suppleant       |

### Valberedning

Valberedningen består av Nicolina Hallerby (sammankallande) och Malin Pern.

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

|                              |                   |            |
|------------------------------|-------------------|------------|
| Carl Bieneck                 | Internrevisor     |            |
| Jorma Ikäheimo               | Revisorssuppleant |            |
| David Oskar Petter Walman    | Revisor           | Rävisor AB |
| Morten Joakim Sandvold Olsen | Revisor           | Rävisor AB |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | OVK besiktning                                                                 |
| 2021-2022 | ● | Värmestambyte och nya radiatorer - Slutbesiktning skedde 2022-12               |
| 2021      | ● | Inpasseringssystem                                                             |
| 2020      | ● | Omgrävning avloppsbrunn Älvkarleövägen                                         |
| 2019      | ● | Fasadrenovering Lanforsvägen - Slutbesiktning skedde 2020                      |
| 2016      | ● | Målning av golv i tvättstugor<br>Byte brevinkast<br>Underhållsstamspolning     |
| 2015      | ● | Infordring vågräta avloppsstammar - Den del som inte renoverades på 1990-talet |
| 2012      | ● | Fasadrenovering Älvkarleövägen                                                 |
| 2011      | ● | Byte Fjärrvärmecentraler                                                       |
| 2010      | ● | Fönstermålning söder                                                           |
| 2007      | ● | Installation bredbandsnät - Ownit<br>Fönstermålning norr                       |
| 2006      | ● | Målning trapphus<br>Renovering av värmeC - Byte elektronik och shuntar         |
| 2002      | ● | Omläggning av tak                                                              |

- 1993-1994 ● Rörstambyte
- 1991-1992 ● Elstambyte
- 1981 ● Renovering av balkonger - och 1990
- 1979 ● Omputsning av fasad - och 1981

#### Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Fönsterrenovering

#### Avtal med leverantörer

|                                      |                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| Breda Blick AB                       | Snöröjning Älvkarleövägen                    |
| Föreningens styrelse                 | Lägenhetsförteckning                         |
| Föreningens styrelsen                | Teknisk förvaltning                          |
| Ownit Bredband AB                    | Internetleverantör                           |
| SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB | Ekonomisk förvaltning                        |
| Tele2 AB                             | Ersätter antenuttaget för grundutbudet av TV |

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen genomförde traditionsenligt två stycken städdagar, en på våren och en på hösten, med gott resultat och som en viktig del, umgänge oss medlemmar emellan. Dagen avslutades med en gemensam måltid.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Inför 2024 höjde styrelsen avgiften med 12% pga generellt ökade kostnader och möjliggöra amortering av föreningens lån. Föreningens ekonomi påverkas av den generella kostnadsökningen i samhället, däremot har föreningen sedan tidigare haft bundna lån som gör att räntekostnaderna legat kvar på oförändrad nivå de senaste åren.

##### Förändringar i avtal

Under 2024 har Breda Blick skött om föreningens utemiljö.

Styrelsen fick av stämman i uppdrag att teckna gemensamt bredbandsavtal för föreningen. Avtal är tecknat och kommer att börja gälla från och med 2025.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 889 723   | 5 248 721   | 5 033 236   | 4 952 830   |
| Resultat efter fin. poster                         | 266 516     | 41 978      | 447 941     | 257 536     |
| Soliditet (%)                                      | 34          | 34          | 33          | 50          |
| Yttre fond                                         | 3 207 371   | 2 812 929   | 2 418 487   | 2 346 950   |
| Taxeringsvärde                                     | 262 815 000 | 262 815 000 | 262 815 000 | 193 526 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 966         | 860         | 853         | 836         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,0        | 92,1        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 404       | 3 478       | 3 617       | 1 674       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 103       | 3 171       | 3 198       | 1 480       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 170         | 146         | 166         | 251         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 24          | 25          | 31          | 18          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 274         | 213         | 201         | 202         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 58          | 19          | 31          | 30          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 356         | 257         | 263         | 250         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,81        | 2,82        | 2,28        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,52        | 4,04        | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 163 391           | -                                            | -                               | 163 391           |
| Upplåtelseavgifter       | 4 546 709         | -                                            | -                               | 4 546 709         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 812 929         | -                                            | 394 442                         | 3 207 371         |
| Kapitaltillskott         | 980 800           | -                                            | -                               | 980 800           |
| Balanserat resultat      | 1 807 397         | 41 978                                       | -394 442                        | 1 454 933         |
| Årets resultat           | 41 978            | -41 978                                      | 266 516                         | 266 516           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>10 353 204</b> | <b>0</b>                                     | <b>266 516</b>                  | <b>10 619 720</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 849 375        |
| Årets resultat                                                     | 266 516          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -394 442         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>1 721 449</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>1 721 449</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 889 723         | 5 248 721         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 103 791           | 27 917            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 993 514</b>  | <b>5 276 638</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -3 998 171        | -3 401 485        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -289 084          | -357 637          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -162 067          | -141 909          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -751 289          | -798 208          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 200 611</b> | <b>-4 699 239</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>792 903</b>    | <b>577 399</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 21 711            | 20 400            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -548 098          | -555 821          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-526 387</b>   | <b>-535 421</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>266 516</b>    | <b>41 978</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>266 516</b>    | <b>41 978</b>     |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 26 403 284 | 27 141 389 |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 8 693      | 21 877     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 26 411 976 | 27 163 265 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13  | 5 000      | 5 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 5 000      | 5 000      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 26 416 976 | 27 168 265 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 31 514     | 59 847     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 4 418 027  | 3 617 767  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 125 641    | 25 313     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 4 575 182  | 3 702 927  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 24 849     | 24 084     |
| Summa kassa och bank                         |     | 24 849     | 24 084     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 600 031  | 3 727 011  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 31 017 007 | 30 895 276 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |     |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |     | 5 690 900                   | 5 690 900                   |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 3 207 371                   | 2 812 929                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |     | <strong>8 898 271</strong>  | <strong>8 503 829</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |     | 1 454 933                   | 1 807 397                   |
| Årets resultat                                  |     | 266 516                     | 41 978                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |     | <strong>1 721 449</strong>  | <strong>1 849 375</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |     | <strong>10 619 720</strong> | <strong>10 353 204</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16  | 13 877 000                  | 19 482 240                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |     | <strong>13 877 000</strong> | <strong>19 482 240</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     |     | 5 353 240                   | 166 584                     |
| Leverantörsskulder                              |     | 248 614                     | 298 774                     |
| Skatteskulder                                   |     | 0                           | 16 919                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |     | 47 606                      | 43 024                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17  | 870 827                     | 534 531                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |     | <strong>6 520 287</strong>  | <strong>1 059 832</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>31 017 007</strong> | <strong>30 895 276</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>792 903</b>   | <b>577 399</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 751 289          | 798 208          |
|                                                                                 | <b>1 544 192</b> | <b>1 375 607</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 21 711           | 20 400           |
| Erlagd ränta                                                                    | -548 355         | -556 077         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 017 548</b> | <b>839 930</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -161 309         | -27 661          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 274 056          | -305 230         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 130 295</b> | <b>507 039</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -418 584         | -166 584         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-418 584</b>  | <b>-166 584</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>711 711</b>   | <b>340 455</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 544 422</b> | <b>3 203 966</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 256 133</b> | <b>3 544 422</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Värtahus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Byggnad           | 1,04 - 2,5 % |
| Okänt konto: 1210 | 20 %         |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 5 444 920        | 4 859 311        |
| Hysesintäkter lokaler       | 388 288          | 363 410          |
| Deb. fastighetsskatt        | 11 580           | 10 599           |
| Hyses- och avgiftsrabatt    | -3 553           | -14 946          |
| Uppvärmning                 | 5 604            | 5 604            |
| Dröjsmålsränta              | 785              | 743              |
| Pantsättningsavgift         | 13 495           | 4 450            |
| Överlåtelseavgift           | 19 308           | 19 550           |
| Administrativ avgift        | 441              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 8 855            | 0                |
| <b>Summa</b>                | <b>5 889 723</b> | <b>5 248 721</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024           | 2023          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Elstöd                      | 0              | 26 717        |
| Övriga intäkter             | 10 268         | 1 200         |
| Försäkringsersättning       | 90 538         | 0             |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 985          | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>103 791</b> | <b>27 917</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 101 252        | 0              |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 113 739        | 10 891         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 1 214          | 0              |
| Larm och bevakning                      | 0              | 8 945          |
| Städning enligt avtal                   | 139 500        | 144 848        |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 60 625         | 0              |
| Brandskydd                              | 0              | 149            |
| Gårdkostnader                           | 3 688          | 0              |
| Gemensamma utrymmen                     | 1 188          | 0              |
| Sophantering                            | 0              | 829            |
| Snöröjning/sandning                     | 40 909         | 21 580         |
| Serviceavtal                            | 9 319          | 2 878          |
| Förbrukningsmaterial                    | 2 250          | 1 269          |
| <b>Summa</b>                            | <b>473 684</b> | <b>191 389</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Installationer               | 0              | 9 904          |
| Tvättstuga                   | 35 315         | 18 026         |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 6 481          |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 2 005          |
| Dörrar och lås/porttele      | 29 773         | 15 243         |
| VVS                          | 2 959          | 20 178         |
| Värmeanläggning/undercentral | 5 561          | 14 250         |
| Elinstallationer             | 5 962          | 2 906          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 225            | 0              |
| Fönster                      | 8 905          | 0              |
| Vattenskada                  | 0              | 169 806        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 50 413         | 44 343         |
| <b>Summa</b>                 | <b>139 113</b> | <b>303 142</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 145 971          | 155 206          |
| Uppvärmning             | 1 695 053        | 1 314 801        |
| Gas                     | 4 431            | 4 286            |
| Vatten                  | 362 135          | 116 631          |
| Sophämtning/renhållning | 113 127          | 284 851          |
| Grovsopor               | 17 006           | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>2 337 723</b> | <b>1 875 775</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 95 347           | 85 540           |
| Tomträttsavgäld        | 658 900          | 658 900          |
| Kabel-TV               | 28 244           | 26 786           |
| Fastighetsskatt        | 265 160          | 259 953          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 047 651</b> | <b>1 031 179</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation                        | 1 609          | 1 784          |
| Juridiska åtgärder                                 | 38 282         | 12 656         |
| Inkassokostnader                                   | 6 856          | 3 351          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 14 646         |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 22 925         | 39 315         |
| Revisionsarvoden internrevisor                     | 0              | 3 440          |
| Styrelseomkostnader                                | 2 910          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 975            | 5 873          |
| Föreningskostnader                                 | 2 321          | 4 387          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 176 054        | 167 144        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 14 042         | 0              |
| Administration                                     | 12 323         | 26 421         |
| Konsultkostnader                                   | 0              | 52 011         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0              | 8 760          |
| Föreningsavgifter                                  | 10 787         | 10 881         |
| OBS-konto                                          | 0              | 6 968          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>289 084</b> | <b>357 637</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 100 876        | 102 443        |
| Löner till kollektivanst | 19 012         | 4 200          |
| Lön                      | 0              | 2 143          |
| Lön - fastighetsskötare  | 0              | 257            |
| Boka om till 6421        | 3 440          | 0              |
| Arbetsgivaravgifter      | 38 739         | 32 866         |
| <b>Summa</b>             | <b>162 067</b> | <b>141 909</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 546 048        | 555 790        |
| Dröjsmålsränta                     | 332            | 31             |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 1 718          | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>548 098</b> | <b>555 821</b> |

| <b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 42 710 892         | 42 710 892         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>42 710 892</b>  | <b>42 710 892</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 569 503        | -14 784 939        |
| Årets avskrivning                             | -738 105           | -784 564           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 307 608</b> | <b>-15 569 503</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>26 403 284</b>  | <b>27 141 389</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 74 765 000         | 74 765 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 188 050 000        | 188 050 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>262 815 000</b> | <b>262 815 000</b> |

| <b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 68 257            | 68 257            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>68 257</b>     | <b>68 257</b>     |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -46 380           | -32 736           |
| Avskrivningar                           | -13 184           | -13 644           |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-59 564</b>    | <b>-46 380</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>8 693</b>      | <b>21 877</b>     |

| <b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna                          | 5 000             | 5 000             |
| <b>Summa</b>                                    | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 100 917          | 90 691           |
| Skattefordringar  | 83 826           | 14 065           |
| Avräkning övrigt  | 2 000            | -7 327           |
| Transaktionskonto | 3 160 984        | 2 452 164        |
| Borgo räntekonto  | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>4 418 027</b> | <b>3 617 767</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 8 760          | 25 313        |
| Förutbet fast skötsel  | 26 343         | 0             |
| Upplupna intäkter      | 90 538         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>125 641</b> | <b>25 313</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 0,75 %                  | 2 360 000           | 2 360 000           |
| Handelsbanken         | 2027-04-30               | 2,58 %                  | 8 000 000           | 8 000 000           |
| Nordea                | 2025-05-21               | 2,76 %                  | 2 859 240           | 2 891 824           |
| Nordea                | 2026-06-17               | 3,78 %                  | 3 263 000           | 3 397 000           |
| Handelsbanken         | 2026-09-30               | 4,00 %                  | 2 077 000           | 2 077 000           |
| Handelsbanken         | 2026-09-30               | 4,00 %                  | 671 000             | 923 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>19 230 240</b>   | <b>19 648 824</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 353 240           | 166 584             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 397 320 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 4 583          | 11 882         |
| Uppl kostn el                    | 12 877         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 197 201        | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 12 757         | 13 014         |
| Uppl kostn vatten                | 53 453         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 16 960         | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 0              | 6 966          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0              | 2 189          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 572 996        | 500 480        |
| <b>Summa</b>                     | <b>870 827</b> | <b>534 531</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 934 850 | 19 934 850 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Österberg  
Styrelseledamot

---

Lena Johansson  
Ordförande

---

Nils-Erik Fransson  
Styrelseledamot

---

Rikard Hestell  
Styrelseledamot

---

Thom Jäderlund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carl Bieneck  
Internrevisor

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 16:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 09:25

DOCUMENT ID:

r1Em\_kZuh1x

ENVELOPE ID:

BjfgOyZ03ye-r1Em\_kZuh1x

DOCUMENT NAME:

Brf Värtahus, 702002-5842 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Rikard Olof Brage Hestell<br>rikard.hestell@icloud.com | Signed<br>Authenticated | 19.03.2025 10:09<br>19.03.2025 10:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.247.100.154 |
| 2. Lena Maria Johansson<br>l.m.johansson71@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 22.03.2025 13:57<br>22.03.2025 13:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.14.87    |
| 3. ANNA ÖSTERBERG<br>annamemosterberg@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 14:53<br>19.03.2025 21:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.203.61.117   |
| 4. Thom Anders Jäderlund<br>thom.jaderlund@hotmail.com    | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 18:35<br>23.03.2025 18:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.253.84.157   |
| 5. NILS-ERIK KENZO FRANSSON<br>nilfra@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 13:43<br>24.03.2025 13:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.46.14   |
| 6. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se           | Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 14:36<br>24.03.2025 14:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.18.88    |
| 7. CARL BIENECK<br>carl@wbsweden.com                      | Signed<br>Authenticated | 30.03.2025 16:23<br>30.03.2025 16:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.153.13   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värtahus  
702002-5842**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värtahus för år 2024.

### *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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2024-12-31 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.

## 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 2024.

### *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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

Carl Bieneck  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 16:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 09:25

DOCUMENT ID:

rkfQOJZunJl

ENVELOPE ID:

rybf\_JZ\_3kx-rkfQOJZunJl

DOCUMENT NAME:

rb Värtahus.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se |  Signed<br>Authenticated   | 24.03.2025 14:36<br>24.03.2025 14:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.18.88  |
| 2. CARL BIENECK<br>carl@wbsweden.com            |  Signed<br>Authenticated | 30.03.2025 16:20<br>30.03.2025 16:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.153.13 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed