



Välkommen till årsredovisningen för Brf Värtahus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2024-10-16 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 följande försäkringsbolag:

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 8 lokaler om 434 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 197 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Till valberedning valdes Nicolina Hallerby (sammankallande) och Lovisa Hellsten.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen	Auktoriserad revisor	Rävisor
Rävisor AB	Revisor	
Carl Bieneck	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1979 ● Omputsning av fasad - och 1981
- 1981 ● Renovering av balkonger - och 1990
- 1991-1992 ● Elstambyte
- 1993-1994 ● Rörstambyte
- 2002 ● Omläggning av tak
- 2006 ● Målning trapphus
Renovering av värmeC - Byte elektronik och shuntar
- 2007 ● Installation bredbandsnät - Ownit
Fönstermålning norr
- 2010 ● Fönstermålning söder
- 2011 ● Byte Fjärrvärmecentraler
- 2012 ● Fasadenovering Älvkarleövägen
- 2015 ● Infordring vågräta avloppsstammar - Den del som inte renoverades på 1990-talet
- 2016 ● Målning av golv i tvättstugor
Byte brevinkast
Underhållsstamspolning
- 2019 ● Fasadenovering Lanforsvägen - Slutbesiktning skedde 2020
- 2020 ● Omgrävning avloppsbrunn Älvkarleövägen
- 2021 ● Inpasseringssystem
- 2021-2022 ● Värmestambyte och nya radiatorer - Slutbesiktning skedde 2022-12
- 2024 ● OVK besiktning
- 2025-2026 ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

- 2026 ● Stamspolning och rengöring av ventilationskanaler

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

Likt tidigare år genomför föreningen två stycken städdagar, en på våren och på hösten. Att föreningen genomför gemensamma aktiviteter är viktigt både för att ta hand om våra fastigheter men även för umgänget oss medlemmar emellan. Dagarna avslutades med gemensam lunch.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade vid styrelsemöte i november att höja avgiften inför verksamhetsåret 2026 med 4%. Under året har två lån löpt ut och omförhandlats och ett nytt lån tagits upp. Det nya lånet avser fönster renoveringen.

Förändringar i avtal

Föreningen har sedan 2025 ett gemensamt internetavtal för alla medlemmar, leverantören är Ownit. Under året har föreningen tecknat ett nytt avtal avseende tomträttsgäld som börjar gälla från och med 2026.

Övriga uppgifter

Föreningen har en ny hyresgäst i en av våra lokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 801 211	5 889 723	5 248 721	5 033 236
Resultat efter fin. poster	954 647	266 516	41 978	447 941
Soliditet (%)	31	34	34	33
Yttre fond	3 601 813	3 207 371	2 812 929	2 418 487
Taxeringsvärde	249 507 000	262 815 000	262 815 000	262 815 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 121	966	860	853
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	91,0	92,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 109	3 404	3 478	3 617
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 745	3 103	3 171	3 198
Sparande / kvm totalyta, kr	304	170	146	166
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	24	25	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	242	274	213	201
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	58	19	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	322	356	257	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,81	2,82	2,28
Räntekänslighet (%)	3,66	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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	163 391	-	-	163 391
Upplåtelseavgifter	4 546 709	-	-	4 546 709
Fond, yttre underhåll	3 207 371	-	394 442	3 601 813
Kapitaltillskott	980 800	-	-	980 800
Balanserat resultat	1 454 933	266 516	-394 442	1 327 007
Årets resultat	266 516	-266 516	954 647	954 647
Eget kapital	10 619 720	0	954 647	11 574 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 721 449
Årets resultat	954 647
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 442
Totalt	2 281 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	106 214
Balanseras i ny räkning	2 387 868

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 801 211	5 889 723
Övriga rörelseintäkter	3	22 230	103 791
Summa rörelseintäkter		6 823 441	5 993 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 938 162	-3 998 171
Övriga externa kostnader	9	-388 481	-289 084
Personalkostnader	10	-169 216	-162 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-823 469	-751 289
Summa rörelsekostnader		-5 319 327	-5 200 611
RÖRELSERESULTAT		1 504 114	792 903
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 436	21 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-562 903	-548 098
Summa finansiella poster		-549 467	-526 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		954 647	266 516
ÅRETS RESULTAT		954 647	266 516

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 617 893	26 403 284
Maskiner och inventarier	13	97 362	8 693
Summa materiella anläggningstillgångar		31 715 255	26 411 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 720 255	26 416 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 731	31 514
Övriga fordringar	15	4 920 988	4 418 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	306 069	125 641
Summa kortfristiga fordringar		5 261 788	4 575 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 849	24 849
Summa kassa och bank		24 849	24 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 286 637	4 600 031
SUMMA TILLGÅNGAR		37 006 892	31 017 007

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 690 900	5 690 900
Fond för yttre underhåll		3 601 813	3 207 371
Summa bundet eget kapital		9 292 713	8 898 271
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 327 007	1 454 933
Årets resultat		954 647	266 516
Summa fritt eget kapital		2 281 654	1 721 449
SUMMA EGET KAPITAL		11 574 367	10 619 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 462 948	13 877 000
Summa långfristiga skulder		17 462 948	13 877 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 745 000	5 353 240
Leverantörsskulder		1 181 065	248 614
Övriga kortfristiga skulder		49 491	47 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	994 021	870 827
Summa kortfristiga skulder		7 969 577	6 520 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 006 892	31 017 007

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 504 114	792 903
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	823 469	751 289
	2 327 582	1 544 192
Erhållen ränta	13 436	21 711
Erlagd ränta	-563 498	-548 355
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 777 521	1 017 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 749	-161 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 058 125	274 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 747 897	1 130 295
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 126 747	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 126 747	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	0
Amortering av lån	-1 022 292	-418 584
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 977 708	-418 584
ÅRETS KASSAFLÖDE	598 858	711 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 256 133	3 544 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 854 990	4 256 133

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Värtahus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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 bredband, 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:

Ventilation	1,88 %
Stamledningar VA	1,51 %
Byggnad	2,17 %
Fasader	1,16 - 2,50 %
Yttertak	2,17 %
Stomme och grund	1,04 - 2,17 %
El	1,51 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Inventarier	10,00 - 20,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 257 682	5 444 920
Hysesintäkter lokaler	385 008	388 288
Deb. fastighetskatt	11 612	11 580
Bredband	74 871	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 553
Uppvärmning	5 604	5 604
Dröjsmålsränta	0	785
Pantsättningsavgift	34 928	13 495
Överlåtelseavgift	26 312	19 308
Administrativ avgift	5 194	441
Vidarefakturerade kostnader	0	8 855
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	6 801 211	5 889 723

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	22 230	10 268
Försäkringsersättning	0	90 538
Återbäring försäkringsbolag	0	2 985
Summa	22 230	103 791

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	106 697	101 252
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	113 739
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 344	1 214
Städning enligt avtal	161 620	139 500
Besiktningar	32 799	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	60 625
Myndighetstillsyn	630	0
Gårdkostnader	913	3 688
Gemensamma utrymmen	1 324	1 188
Snöröjning/sandning	60 870	40 909
Serviceavtal	18 194	9 319
Förbrukningsmaterial	36 453	2 250
Summa	446 844	473 684

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 526	0
Tvättstuga	30 600	35 315
Trapphus/port/entr	32 000	0
Dörrar och lås/porttele	56 642	29 773
VVS	0	2 959
Värmeanläggning/undercentral	10 025	5 561
Ventilation	19 999	0
Elinstallationer	13 243	5 962
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 405	225
Fönster	5 239	8 905
Skador/klotter/skadegörelse	0	50 413
Summa	172 679	139 113

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	106 214	0
Summa	106 214	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	151 222	145 971
Uppvärmning	1 496 021	1 695 053
Gas	1 536	4 431
Vatten	346 023	362 135
Sophämtning/renhållning	201 923	113 127
Grovsopor	17 664	17 006
Summa	2 214 389	2 337 723

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 607	95 347
Skadedjursförsäkring	19 938	0
Tomträttsavgäld	494 175	658 900
Kabel-TV	21 393	28 244
Bredband	88 905	0
Fastighetsskatt	274 018	265 160
Summa	998 036	1 047 651

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	456	1 609
Juridiska åtgärder	3 664	38 282
Inkassokostnader	8 881	6 856
Revisionsarvoden extern revisor	24 872	22 925
Styrelseomkostnader	316	2 910
Fritids och trivselkostnader	2 724	975
Föreningskostnader	1 283	2 321
Förvaltningsarvode enl avtal	181 481	176 054
Överlåtelsekostnad	28 812	14 042
Administration	115 727	12 323
Vidarefakturerade kostnader	539	0
Bostadsrätterna Sverige	8 760	0
Föreningsavgifter	10 966	10 787
Summa	388 481	289 084

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 162	100 876
Löner till kollektivanst	8 750	19 012
Boka om till 6421	0	3 440
Arbetsgivaravgifter	41 304	38 739
Summa	169 216	162 067

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	562 872	546 048
Dröjsmålsränta	31	332
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 718
Summa	562 903	548 098

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 710 892	42 710 892
Årets inköp	6 028 978	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 739 870	42 710 892
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 307 608	-15 569 503
Årets avskrivning	-814 369	-738 105
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 121 977	-16 307 608
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 617 893	26 403 284
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 727 000	74 765 000
Taxeringsvärde mark	159 780 000	188 050 000
Summa	249 507 000	262 815 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 257	68 257
Årets inköp	97 769	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 026	68 257
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 564	-46 380
Årets avskrivning	-9 100	-13 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 664	-59 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 362	8 693

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 879	100 917
Skattefordringar	74 968	83 826
Avräkning övrigt	2 000	2 000
Transaktionskonto	3 771 942	3 160 984
Borgo räntekonto	1 058 199	1 070 300
Summa	4 920 988	4 418 027

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 869	8 760
Förutbet fast skötsel	27 441	26 343
Förutbet tomträttsavgäld	229 325	0
Förutbet bredband	7 434	0
Upplupna intäkter	0	90 538
Summa	306 069	125 641

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,58 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2030-05-22	3,37 %	2 282 948	2 859 240
Nordea	2026-06-17	3,78 %	3 129 000	3 263 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,00 %	2 077 000	2 077 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,00 %	419 000	671 000
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,03 %	2 340 000	2 360 000
Stadshypotek AB	2029-10-30	2,89 %	4 960 000	0
Summa			23 207 948	19 230 240
Varav kortfristig del			5 745 000	5 353 240

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 937 948 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	43 991	4 583
Uppl kostnad Städning entrepr	12 570	0
Uppl kostn el	13 959	12 877
Uppl kostnad Värme	209 924	197 201
Uppl kostn räntor	12 162	12 757
Uppl kostn vatten	60 333	53 453
Uppl kostnad Sophämtning	30 628	16 960
Uppl kostnad arvoden	3 417	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 074	0
Förutbet hyror/avgifter	605 963	572 996
Summa	994 021	870 827

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 913 850	19 934 850

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har renoverat samtliga fönster under 2025 och renoveringen slutförs i början av 2026. Dessutom har elen i en av våra lokaler bytts ut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-28.

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.

Rävisor
Jonas Lind Bertéusen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 20:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:52

DOCUMENT ID:

S1ltHNYiZx

ENVELOPE ID:

SkJKr4Yi-l-S1ltHNYiZx

DOCUMENT NAME:

Brf Värtahus, 702002-5842 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

de74b412e4c7b2988eb72acd0ab30559714ad5f73a9a9
607ce36069d30b204ed044fc07df2921d1be71626cca5d
063cc575f665735fd17e5c9f9334a318f1c6d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rikard Olof Brage Hestell rikard.hestell@icloud.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:03 02.04.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.81
2. Lena Maria Johansson l.m.johansson71@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 16:31 06.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.20.102
3. Thom Anders Jäderlund thom.jaderlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:21 09.04.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.195.161
4. NILS-ERIK KENZO FRANS SON nilfra@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:21 09.04.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.238.254
5. ANNA ÖSTERBERG annamemosterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:53 09.04.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.84.231
6. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:15 09.04.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Värtahus, för år 2025.

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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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 Brf Värtahus, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 inhämtats 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.

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 20:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:52

DOCUMENT ID:

S1l1tSVYsbg

ENVELOPE ID:

r1ktHNFoZe-S1l1tSVYsbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberattelse_Vartahus.pdf

2 pages

SHA-512:

85de6fbfc79b702a45472ae7419a36509ce4d828fae307
254bcf0e8a1b91ffee6de143b24ea65d474245ac5995f89
41cfc26c6421901e66284b49d24582a8e82

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	Signed Authenticated	09.04.2026 20:13 09.04.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

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

Attachments

No attachments related to this 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