



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Värtahus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 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
Säkerhetsproppen 1	1936	Stockholm
Transformatorn 3	1936	Stockholm
Dynamon 1	1936	Stockholm
Magnetspolen 1	1936	Stockholm

1. Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret.

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 9 lokaler om 434 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 083 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

## Valberedning

Karin Enerot Sammankallande  
Ida Jonasson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

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

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## 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	●	Fasadrenovering Älvkarleövägen
2015	●	Infördring vågräta avloppsstammar - Den del som inte renoverades på 1990-talet
2016	●	Målning av golv i tvättstugor Byte brevinkast

**2019** ● Fasadrenovering Lanforsvägen - Slutbesiktning skedde 2020

**2020** ● Omgrävning avloppsbrunn Älvkarleövägen

**2021** ● Inpasseringssystem

**2021-2022** ● Värmestambyte och nya radiatorer - Slutbesiktning skedde 2022-12

#### Planerade underhåll

**2024** ● OVK besiktning

#### Avtal med leverantörer

Ownit Bredband AB

Föreningens styrelsen

Föreningens styrelse

SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Tele2 AB

Breda Blick AB

Internetleverantör

Teknisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Ekonomisk förvaltning

Ersätter antenuttaget för grundutbudet av TV

Snöröjning Älvkarleövägen

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har på stämman valt in nya styrelseledamöter, revisorer och valberedning samt tacka av avgående förtroendevalda.

Under året är det genomfört två bra städdagar, en på våren och en på hösten med gott deltagande.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under räkenskapsåret har det inte hänt några större ekonomiska händelser.

##### Förändringar i avtal

Avtal är tecknat för att sköta vinterunderhållet på Älvkarleövägen.

##### Övriga uppgifter

Vid ordinarie stämma avgick Oliver Spiers, Martin Ingemar Carlén Andrae och Kiell Werner Göthlin.

Inför årets stämma löper mandatperioden ut för Anna Österberg, Lena Johansson och Thom Anders Jäderlund.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 248 721	5 033 236	4 952 830	4 945 433
Resultat efter fin. poster	41 978	447 941	257 536	960 015
Soliditet (%)	34	33	50	48
Yttre fond	2 812 929	2 418 487	2 346 950	1 947 556
Taxeringsvärde	262 815 000	262 815 000	193 526 000	193 526 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	860	853	836	836
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 478	3 617	1 674	1 750
Skuldsättning per kvm totalyta	3 171	3 198	1 480	1 547
Sparande per kvm totalyta	136	159	210	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	31	18	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	213	201	202	185
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	31	30	25
Energikostnad per kvm totalyta	257	263	250	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	2,28	-	-
Räntekänslighet (%)	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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	163 391	-	-	163 391
Upplåtelseavgifter	4 546 709	-	-	4 546 709
Fond, yttre underhåll	2 418 487	-	394 442	2 812 929
Kapitaltillskott	980 800	-	-	980 800
Balanserat resultat	2 649 779	-447 941	-394 442	1 807 397
Årets resultat	-447 941	447 941	41 978	41 978
<b>Eget kapital</b>	<b>10 311 226</b>	<b>0</b>	<b>41 978</b>	<b>10 353 204</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 807 397
Årets resultat	41 978
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 442
<b>Totalt</b>	<b>1 849 375</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 849 375</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 248 721	5 033 236
Övriga rörelseintäkter	3	27 917	35 666
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 276 638</b>	<b>5 068 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 401 485	-3 128 445
Övriga externa kostnader	8	-354 197	-472 604
Personalkostnader	9	-145 349	-157 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 208	-537 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 699 239</b>	<b>-4 295 977</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>577 399</b>	<b>772 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 400	5 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-555 821	-330 302
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-535 421</b>	<b>-324 984</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>41 978</b>	<b>447 941</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41 978</b>	<b>447 941</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	27 141 389	27 925 953
Maskiner och inventarier	12	21 877	35 521
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 163 265</b>	<b>27 961 473</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 168 265</b>	<b>27 966 473</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		59 847	65 847
Övriga fordringar	14	3 643 080	3 269 580
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 702 927</b>	<b>3 335 427</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		24 084	23 468
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 084</b>	<b>23 468</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 727 011</b>	<b>3 358 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 895 276</b>	<b>31 325 368</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 690 900	5 690 900
Fond för yttre underhåll		2 812 929	2 418 487
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 503 829</b>	<b>8 109 387</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 849 375	2 201 839
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 849 375</b>	<b>2 201 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 353 204</b>	<b>10 311 226</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	19 482 240	19 648 824
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 482 240</b>	<b>19 648 824</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		166 584	166 584
Leverantörsskulder		298 774	664 186
Skatteskulder		16 919	8 029
Övriga kortfristiga skulder		43 024	39 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	534 531	487 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 059 832</b>	<b>1 365 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 895 276</b>	<b>31 325 368</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>577 399</b>	<b>772 925</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	798 208	537 920
	<b>1 375 607</b>	<b>1 310 845</b>
Erhållen ränta	20 400	5 317
Erlagd ränta	-556 077	-319 497
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>839 930</b>	<b>996 665</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 661	-42 368
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-305 230	502 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>507 039</b>	<b>1 456 668</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-12 005 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-12 005 148</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	11 000 000
Amortering av lån	-166 584	-355 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-166 584</b>	<b>10 644 416</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>340 455</b>	<b>95 936</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 203 966</b>	<b>3 108 030</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 544 422</b>	<b>3 203 966</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.

#### 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:

Maskiner	20 %
Byggnad	1,04 - 2,5 %

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 1 589 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 859 311	4 673 972
Hysesintäkter lokaler	363 410	349 732
Deb. fastighetsskatt	10 599	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-14 946	-20 090
Uppvärmning	5 604	5 600
Dröjsmålsränta	743	0
Pantsättningsavgift	4 450	23 888
Överlåtelseavgift	19 550	0
Öres- och kronutjämning	0	134
<b>Summa</b>	<b>5 248 721</b>	<b>5 033 236</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	26 717	0
Övriga intäkter	1 200	35 666
<b>Summa</b>	<b>27 917</b>	<b>35 666</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	5 160
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 891	2 400
Larm och bevakning	8 945	2 760
Städning enligt avtal	144 848	134 553
Brandskydd	149	0
Gårdkostnader	0	549
Gemensamma utrymmen	0	3 545
Sophantering	829	0
Snöröjning/sandning	21 580	0
Serviceavtal	2 878	52 482
Fordon	0	7 745
Förbrukningsmaterial	1 269	425
<b>Summa</b>	<b>191 389</b>	<b>209 619</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	2 798
Installationer	9 904	0
Tvättstuga	18 026	9 027
Trapphus/port/entr	6 481	6 351
Sophantering/återvinning	2 005	0
Dörrar och lås/porttele	15 243	9 511
VVS	20 178	8 012
Värmeanläggning/undercentral	14 250	20 118
Elinstallationer	2 906	7 415
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 638
Fönster	0	12 495
Mark/gård/utemiljö	0	3 357
Vattenskada	169 806	0
Skador/klotter/skadegörelse	44 343	5 179
<b>Summa</b>	<b>303 142</b>	<b>92 901</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	155 206	192 037
Uppvärmning	1 314 801	1 222 169
Gas	4 286	25 191
Vatten	116 631	190 009
Sophämtning/renhållning	284 851	137 341
Grovsopor	0	38 003
<b>Summa</b>	<b>1 875 775</b>	<b>1 804 750</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 540	78 683
Tomträttsavgäld	658 900	658 900
Kabel-TV	26 786	24 040
Fastighetsskatt	259 953	251 063
Korr. fastighetsskatt	0	8 489
<b>Summa</b>	<b>1 031 179</b>	<b>1 021 175</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 784	3 702
Juridiska åtgärder	12 656	19 000
Inkassokostnader	3 351	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	14 646	1
Revisionsarvoden extern revisor	39 315	34 000
Styrelseomkostnader	0	262
Fritids och trivselkostnader	5 873	1 436
Föreningskostnader	4 387	9 900
Förvaltningsarvode enl avtal	167 144	162 476
Korttidsinventarier	0	4 299
Administration	26 421	206 102
Konsultkostnader	52 011	22 666
Bostadsrätterna Sverige	8 760	8 760
Föreningsavgifter	10 881	0
OBS-konto	6 968	0
<b>Summa</b>	<b>354 197</b>	<b>472 604</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	102 443	95 570
Revisionsarvoden internrevisor	3 440	0
Löner till kollektivanst	4 200	0
Lön	2 143	0
Lön - fastighetsskötare	257	407
Lön - övrigt	0	3 393
Övriga arvoden	0	23 687
Arbetsgivaravgifter	32 866	33 951
<b>Summa</b>	<b>145 349</b>	<b>157 008</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	555 790	330 011
Dröjsmålsränta	31	0
Övriga räntekostnader	0	291
<b>Summa</b>	<b>555 821</b>	<b>330 302</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 710 892	30 705 744
Årets inköp	0	12 005 148
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 710 892</b>	<b>42 710 892</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 784 939	-14 260 671
Årets avskrivning	-784 564	-524 268
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 569 503</b>	<b>-14 784 939</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 141 389</b>	<b>27 925 953</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>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	68 257	68 257
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 257</b>	<b>68 257</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-32 736	-19 085
Avskrivningar	-13 644	-13 651
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-46 380</b>	<b>-32 736</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 877</b>	<b>35 521</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90 691	89 081
Skattefordringar	14 065	0
Avräkning övrigt	-7 327	0
Förutbetalda kostnader	25 313	0
Transaktionskonto	2 452 164	2 125 771
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 643 080</b>	<b>3 269 580</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
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 %	2 891 824	2 924 408
Nordea	2026-06-17	3,78 %	3 397 000	3 531 000
Handelsbanken	2026-09-30	4,00 %	2 077 000	2 077 000
Handelsbanken	2026-09-30	4,00 %	923 000	923 000
<b>Summa</b>			<b>19 648 824</b>	<b>19 815 408</b>
Varav kortfristig del			166 584	166 584

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 815 916 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	11 882	21 888
Uppl kostn räntor	13 014	13 270
Uppl kostnad arvoden	6 966	10 313
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 189	3 240
Förutbet hyror/avgifter	500 480	438 790
<b>Summa</b>	<b>534 531</b>	<b>487 501</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 934 850	19 934 850

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Under 2023 har föreningen tecknat avtal med Breda Blick för att sköta föreningens utomhusmiljö, främst gräsklippning. I samband med fastställande av budget för 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med 12%, höjningen ska täcka ökade kostnader samt att föreningen kan amortera lån för att på sikt säkerställa räntans andel av avgiften bibehålls alternativt en mindre justering.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Lena Johansson  
Ordförande

---

Lisa Haglund Cedertun  
Sekreterare

---

Nils-Erik Fransson  
Styrelseledamot

---

Rikard Hestell  
Styrelseledamot

---

Thom Anders Jäderlund  
Styrelseledamot

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

---

Carl Bieneck  
Internrevisor

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värtahus för år 2023.

### *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 2023-12-31 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 2023.

### *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  
Internrevisor