

# Årsredovisning

---

*Brf Valhall*

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valhall, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen i Uppsala på adresserna Tullgarnsgatan 23, 25 och 27.

Föreningen är medlem i Torgets samfällighetsförening samt samfällighetsföreningen Spoolen 14-16.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-25. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2012-04-10.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011-04-14 fastigheten Kungsängen 23:15 i Uppsala kommun. Fastighetens har deklarerats som färdigställd varvid nybyggnadsår och värdeår fastställdes till 2012. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 7-8 våningar inklusive källare. Översta våningen utgörs av en indragen terrassvåning. Byggnaden innehåller 59 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Bostädernas area uppgår till ca 4.761 kvm och markarean till ca 2.051 kvm.

I källarplanet finns ett varmgarage som disponeras tillsammans med två andra föreningar i området. Föreningen har 44 garageplatser. Dessa hyrs ut till Skanska under en period av 10 år från färdigställandet. Skanska hyr i sin tur ut platserna till medlemmarna i föreningen. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 102.669.000 (f.g. år 103.353.000) kr, varav markvärdet motsvarar 27.000.000 (f.g. år 22.000.000) kr och byggnadsvärdet 75.669.000 (f.g. år 81.353.000) kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

#### Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i gott skick.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att, till fonden för yttre underhåll, avsätta minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus. Detta motsvarar 142.830 kr per år. För att bygga upp en fond för yttre underhåll har styrelsen beslutat att föreslå stämman att avsättning görs med ett högre belopp, vilket har satts till 250.000 kr per år.

Styrelsen upprättade under 2015 en underhållsplan för föreningens fastighet. Denna har uppdaterats per 2016-09-28. Underhållsplanen utgör grund för årsvis budget gällande underhåll för föreningens fastighet samt de delar av föreningen som delas med övriga föreningar i samfälligheten Spoolen 14-16.

Underhållsplanen i sin nuvarande version utgör endast underlag för planering av underhållsåtgärder för åren 2016-2020. Styrelsen avser att med hjälp av ny teknisk förvaltare uppdatera planen under 2017 med ett mer långsiktigt perspektiv (50 år).

Syftet med planen är att med en god framförhållning och utförda åtgärder i ett tidigt skede begränsa eventuella skador och därmed kostnader för föreningen.

Då föreningens byggnad relativt nyligen är uppförd finns inget större underhåll de närmaste åren och det finns fortfarande garantier. Allmänt gäller fem års garanti. Detta innebär att garantitiden löper t.o.m. 2017-10-24. För fönsterglas gäller 10 år och för duschskärmar och plåt gäller 15 år.

Under år 2015 byttes luftfilter i samtliga bostäder. Under 2016 har den obligatoriska energideklarationen upprättats. Därutöver har målning skett av soprum.

#### Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förändret av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med Upplands Boservice. För städning har Allianceplus AB anlåtats t.o.m. september. Därefter har PD Miljövårdsservice ansvarat för städningen.

#### Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Otis
Avtal lås/nycklar	Certego
TV/bredband	Canal Digital/Ownit
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Ragn-Sells

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Hallberg	Ledamot, ordförande
Peter Holmlund	Ledamot, sekreterare
Karl-Erik Bäcklund	Ledamot, kassör
Marcus Karlsson	Ledamot
Maya Salomonsson	Ledamot
John Bodare	Suppleant
Åsa Larsén	Suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna och har avhållit 11 (f.g. år 11) protokollförda sammanträden. Representanter ur styrelsen har under året även deltagit vid möten i Torgets och Spoolen 14-16:s samfällighetsföreningar.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

*Revisorer*

Tomas Jonasson                     Ordinarie  
Borev revisionsbyrå AB

Lars Jonasson                     Suppleant  
Borev revisionsbyrå AB

*Valberedning*

Malgorzata Maszkowska  
Josefin Westberg

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är god. Vid en första anblick på resultaträkningen kan dock intrycket vara ett annat. Fr.o.m. 2014 har föreningen blivit tvungen att göra avskrivningar på byggnaden med 1 % per år, vilket medför en bokföringsmässig kostnad på ca 1,5 mkr per år. Tidigare användes en progressiv avskrivningsplan där avskrivningarna startade på en relativt låg nivå för att sedan öka med en tänkt inflation från år till år. Detta är inte längre tillåtet enligt god redovisningssed.

Avskrivningen som nu måste göras med 1,5 mkr per år innebär dock inget utflöde av likvida medel från föreningen utan utgör en tänkt värdeminskning av byggnaden. Detta medför att föreningen kan visa ett stort underskott resultatmässigt men samtidigt ändå bygga upp en stor kassa alternativt amortera på fastighetslånen.

Under 2016 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på ca 234 tkr. Samtidigt har dock föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, samtidigt stärkts med ca 668 tkr. I en bostadsrättsförening är det viktigaste att de likvida medlen är tillräckliga för att kunna finansiera föreningens löpande drift- och kapitalkostnader, underhåll samt amorteringar på föreningens lån. Detta klarar föreningen med marginal.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har drygt 55 mkr i lån. Detta gör föreningen känslig för ändring av räntorna. På senare tid har räntorna sjunkit vilket har varit positivt för föreningen. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför binda lånen på nivåer som garanterar låga räntekostnader många år framöver. I och med att föreningen inte har något större planerat underhåll de kommande åren finns utrymme för att amortera av extra på de lån som kommer att villkorsändras de närmaste åren och därigenom också minska sårbarheten för ränteändringar.

*Föreningens lån*

Föreningen har fyra fastighetslån hos Stadshypotek som vid årets utgång uppgick till totalt 55.080.000 kr. Amortering har gjorts med 480.000 kr under 2016. Ett av lånen har villkorsändrats under 2016. Information om detta samt räntesatser och villkorsändringsdagar i övrigt framgår av not avseende övriga skulder till kreditinstitut.

Föreningen har även haft en checkräkningskredit. Denna har under föreningens uppstartsfas använts för att finansiera den löpande driften. Krediten har successivt minskat och under 2016 har den avslutats.

*Föreningens skattesituation*

Enligt gällande skatteregler är föreningen befriad från fastighetsavgift för bostäderna under de första 15 åren. Därefter kommer full fastighetsavgift att betalas. Föreningen är dock skyldig att årligen betala fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokaler. I föreningens fall avser detta garage. Fastighetsskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen. Efter att nytt taxeringsvärde fastställdes under 2016 uppgår fastighetsskatten f.n. till 26.690 kr/år.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Uppdatering av föreningens underhållsplan
- Omförhandling av ett av föreningens lån till lägre ränta än tidigare
- Revidering av föreningens stadgar avseende möjlighet att ta ut avgift i samband med andrahandsuthyrning
- Genomgång av föreningens avtal och beslut om vilka som ska omförhandlas under 2017
- Kontrakterat ny städfirma
- Förbättring av innergårdens sydvästra del i samverkan med Spoolen 14-16
- Analys av uppvärmningskostnader och arbete för att sänka dessa

- Ommålning av soprum och golv utanför hissar i garagevåningen
- Planering och genomförande av gårdsfest i samverkan med Spoolen 14-16

### MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-06. Extra föreningsstämma hölls 2016-06-16 för att fatta ett andra beslut om stadgeändring som har gjort det möjligt för föreningen att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 95 (f.g. år 96) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året tillkom 15 nya medlemmar medan 16 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under 2016 har 7 (f.g. år 9) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 37.542 (f.g. år 40.578) kr. Därtill har 50 % av två bostadsrätter bytt ägare genom arv, gåva eller bodelning.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Enligt föreningens praxis är det köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 981	3 974	3 939	4 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	-234	-550	-766	628
Soliditet %	70	70	70	69
Eget kapital, tkr	132 500	132 734	133 285	134 051
Taxeringsvärde, tkr	102 669	103 353	103 353	103 353
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	617	617	617	618
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	78	69	73	75
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	58	38	37	40
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	22	22	18	20
Likvida medel vid årets utgång, tkr	702	35	-557	2 902
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	55 080	55 560	56 040	56 520
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	11 569	11 670	11 771	11 871
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	53,65	53,76	54,22	54,69
Genomsnittlig skuldränta %	1,85	2,53	3,21	3,33
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	30	30	30	5
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-17	0	0	0
Antal överlåtelse	7	9	6	-
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	37 542	40 578	-	-

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	133 415 000	309 805	-440 008	-550 331
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-550 331	550 331
Reservering yttre fond		143 000	-143 000	
lanspråktagande yttre fond		-82 400	82 400	
Årets resultat				-234 481
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>133 415 000</b>	<b>370 405</b>	<b>-1 050 939</b>	<b>-234 481</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 050 939
Årets resultat	-234 481
<i>Summa</i>	<i>-1 285 420</i>

### *Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-38 481
Balanseras i ny räkning	-1 496 939
<i>Summa</i>	<i>-1 285 420</i>

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	3 981 456	3 971 488
Övriga rörelseintäkter		0	2 352
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 981 456</b>	<b>3 973 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2, 3, 4	-1 459 572	-1 368 983
Övriga externa kostnader	5	-124 709	-116 474
Personalkostnader	6	-102 617	-103 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 187 295</b>	<b>-3 089 248</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>794 161</b>	<b>884 592</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028 823	-1 435 851
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 028 642</b>	<b>-1 434 923</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 481</b>	<b>550 331</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>234 481</b>	<b>550 331</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>234 481</b>	<b>550 331</b>

## BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 187 748 530	189 248 927
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>187 748 530</i>	<i>189 248 927</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>187 748 530</b>	<b>189 248 927</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	0	2 294
Övriga fordringar	1 678	7 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 682	98 424
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>114 360</i>	<i>107 977</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	702 466	0
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>702 466</i>	<i>0</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>816 826</b>	<b>107 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>188 565 356</b>	<b>189 356 904</b>



		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		370 405	309 805
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>133 785 405</i>	<i>133 724 805</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 050 939	-440 008
Årets resultat		-234 481	-550 331
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 285 420</i>	<i>-990 339</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>132 499 985</b>	<b>132 734 466</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	54 600 000	55 080 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 600 000</b>	<b>55 080 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	9	0	-34 743
Övriga skulder till kreditinstitut	8	480 000	480 000
Skulder till boende/depositioner		36 000	38 000
Leverantörsskulder		221 734	175 900
Skatteskulder		70 220	87 060
Övriga skulder		87 905	142 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		569 512	653 657
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 465 371</b>	<b>1 542 438</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 565 356</b>	<b>189 356 904</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Föreningens byggnad skrivs fr.o.m. 2014 av med 1 % per år. Tidigare användes en progressiv avskrivningsplan.

Not 1	Nettomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	2 938 765	2 938 765
	Hysesintäkter garage	422 400	422 400
	Hysesintäkter förråd	124 750	129 750
	Hysesintäkter TV/bredband	155 760	155 760
	Vattenavgifter	134 148	144 380
	Elavgifter	205 609	180 404
	Öresutjämning	24	29
		<b>3 981 456</b>	<b>3 971 488</b>

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2016	2015
	Reparation bostäder	675	0
	Dörrar och lås invändigt	16 892	26 225
	VA	4 706	10 405
	Värme	0	1 695
	Ventilation	0	10 036
	El	13 907	0
	Porttelefoner	1 694	0
	Hissar	0	10 644
	Övriga installationer (belysning)	14 658	1 282
	Tak	0	1 586
	Dörrar	0	39 538
	Övrigt huskropp utvändigt	2 099	0
	Planteringar, träd och buskar	3 412	1 646
	Garage	0	2 266
		<b>58 043</b>	<b>105 323</b>

Föreningen har även under 2016 haft problem med dörrautomatik till diverse utrymmen.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2016	2015
	Ventilation - byte luftfilter i samtliga lägenheter	0	82 400
	Källarutrymmen - målning	38 481	0
		<b>38 481</b>	<b>82 400</b>

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	45 156	43 500
	Trappstädning	90 957	62 628
	Städning, nollställning vid byte av entreprenör	7 705	0
	Hissbesiktning och service	37 684	36 166
	Övriga serviceavtal	27 081	25 544
	Samfällighetskostnader	171 997	123 494
	El	370 859	326 446
	Uppvärmning	273 960	182 292
	Vatten	107 079	105 293
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	66 524	78 065
	Fastighetsförsäkring	53 104	50 414
	TV och bredband	84 252	103 887
	Fastighetsskatt för lokaler	26 690	43 530
	Öresutjämning	0	1
		<b>1 363 048</b>	<b>1 181 260</b>

Föreningen har bytt entreprenör avseende trappstädningen då utfallet ansågs undermåligt. Städavtalet har nu utökats. Vid övergången under hösten utfördes även en s.k. nollställning av trapphusen av den nya entreprenören. Då den tidigare entreprenören inte ville avsluta avtalet i förtid har föreningen varit tvungen att betala dubbelt under 1,5 månad.

Övriga serviceavtal avser lås-/nyckelavtal.

Elkostnaden är väsentligt högre än tidigare år. Detta har även ökat föreningens utdebitering av elavgifter till boende. Uppvärmningskostnaden har också ökat väsentligt då Vattenfall har gjort om sin avtalsmodell, vilket inte har varit gynnsamt för föreningen. Avfallshanteringen har varit billigare än föregående år. Delvis beror detta på att ingen rengöring har gjorts av sopkärl/soprum vilket gjordes föregående år.

Styrelsen ser för närvarande över avtalet avseende TV och bredband.

Fastighetsskatten för garaget har blivit lägre efter den taxering som gjordes under 2016.

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	P-platstillstånd	0	1 875
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 587	6 897
	Kontorsmaterial	0	69
	Porttelefoni och hemsida	3 389	3 412
	Postbefordran	5 802	5 532
	Revisionsarvode	12 125	11 250
	Möteskostnader	10 676	10 538
	Ekonomisk förvaltning	71 500	72 813
	Bankkostnader	1 355	3 659
	Tidskrifter och facklitteratur	189	189
	Upprättande av energideklaration	10 000	0
	Gåvor	1 386	240
	Övriga administrationskostnader	2 700	0
		<b>124 709</b>	<b>116 474</b>

Not 6	Personalkostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden till styrelsen	59 000	59 000
	Övriga ersättningar	21 500	22 500
	Sociala avgifter	22 117	21 894
		<b>102 617</b>	<b>103 394</b>

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 140 794	-1 640 397
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar byggnad	-4 641 191	-3 140 794
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>187 748 530</b>	<b>189 248 927</b>
	Taxeringsvärde	102 669 000	103 353 000

Taxeringsvärdet är fördelat på mark med 27.000.000 kr och byggnad med 75.669.000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 2.669.000 kr och avser garage.

Not 8	Övriga skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2016-06-30, ränta 4,56 %	0	12 920 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2017-06-30, ränta 2,04 %	14 000 000	14 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2018-07-30, ränta 1,16 %	14 640 000	14 640 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2020-06-30, ränta 1,73 %	14 000 000	14 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-30, ränta 1,23 %	12 440 000	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-480 000	-480 000
		<b>54 600 000</b>	<b>55 080 000</b>

Det lån som föreningen amorterar på hade villkorsändringsdag 2016-06-30. Vid villkorsändringen valde styrelsen att binda lånet på 5 år med en räntesats om 1,23 %. Tidigare ränta på lånet var 4,56 %. Amorteringen är oförändrad och uppgår till 480.000 kr per år. Vid utrymme kommer istället extraamortering att göras när lån villkorsändras.

Not 9	Checkräkningskredit	2016-12-31	2015-12-31
	Checkräkningskredit hos Handelsbanken	0	-34 743
		<b>0</b>	<b>-34 743</b>

Föreningen har under året avslutat checkräkningskrediten.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För år 2017 beräknas det planerade underhållet att uppgå till ca 30.000 kr och avser uppfräschning av trapphus. T.o.m. år 2020 har det planerade underhållet beräknats till totalt ca 235.000 kr. Översyn och analys av underhållsplanen kommer dock att ske under 2017 i syfte att identifiera behov av uppdatering av planen (främst omfattning och ekonomisk avsättning).

Omförhandling kommer att ske av avtal främst rörande fastighetsskötsel, teknisk drift samt bredband/TV/telefoni. Styrelsen kommer även att fortsätta att arbeta för att sänka föreningens uppvärmningskostnad.


Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	59 000 000	59 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

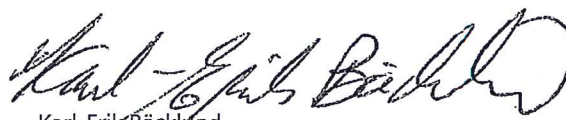
UNDERSKRIFTER

Uppsala den 15/2 - 2017

  
Mats Hallberg


  
Marcus Karlsson

  
Maya Salomonsson

  
Karl-Erik Bäcklund

  
Peter Holmlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2017.

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valhall, org.nr. 769622-0412

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valhall, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valhall, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

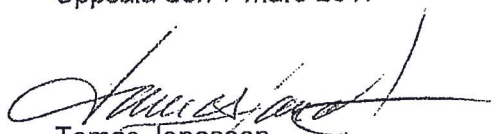
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 mars 2017

  
Tomas Jonasson  
Godkänd-revisor