

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALHALL**

Org. nr. 769622-0412

**ÅR 2013**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2013-01-01 - 2013-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## Föreningsfrågor

---

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2013.

Extra föreningsstämman hölls den 2 oktober 2013. Vid stämman beslutades om fyllnadsväl av styrelsesuppleant.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

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.

## Fastigheten

---

Fastighetsbeteckning: Kungsängen 23:15 i Uppsala kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 2012.

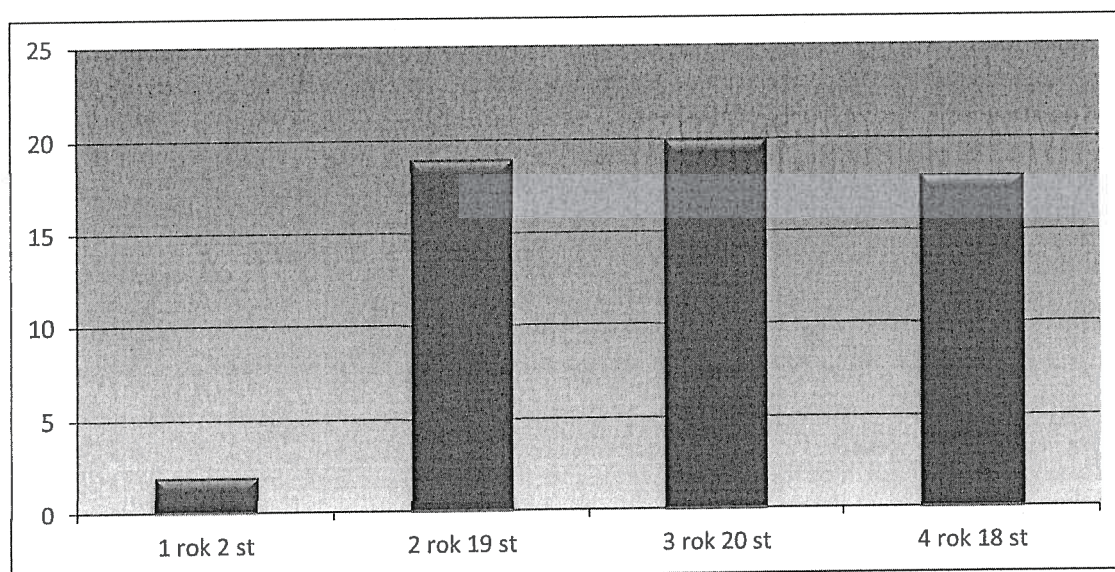
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	103 353 000	46 000 000
Varav byggnader:	81 353 000	28 200 000
Varav mark:	22 000 000	17 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastigheten utgörs av ett flerbostadshus med 7-8 våningar inklusive källare. Översta våningen utgörs av en indragen terrassvåning. Byggnaden har tre trapphus. Fastigheten innehåller 59 bostadsrättslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total boarea uppgår till ca 4 761 kvm.

## Lägenhetsfördelning

---



## Förvaltning

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

### Avtal med leverantörer

---

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning	Städab
Snöröjning	Upplands Boservice
Hissavtal	OTIS
Kabel-TV/bredband	Canal Digital, Ownit
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Sophämtning	Uppsala Vatten, RagnSells
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

## Verksamheten

---

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

---

Räkenskapsåret 2013 är föreningens första verksamhetsår med en egen styrelse bestående av boende medlemmar. Arbetet i styrelsen har framförallt fokuserats på hanteringen av 6-månadersbesiktning tillsammans Skanska.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

---

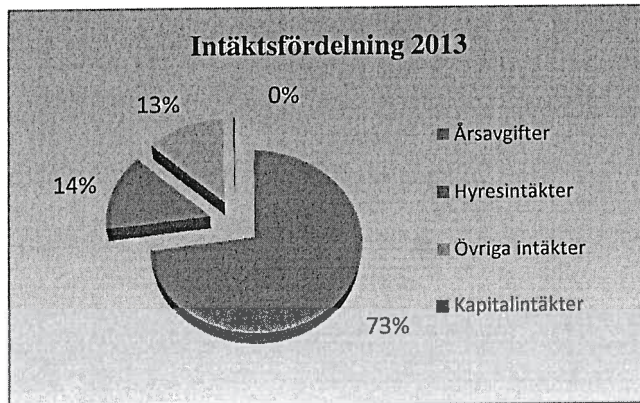
Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Troligen kommer inte progressiva avskrivningsplaner (vilket Brf Valhall i dagsläget tillämpar) vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

## Ekonomi

---

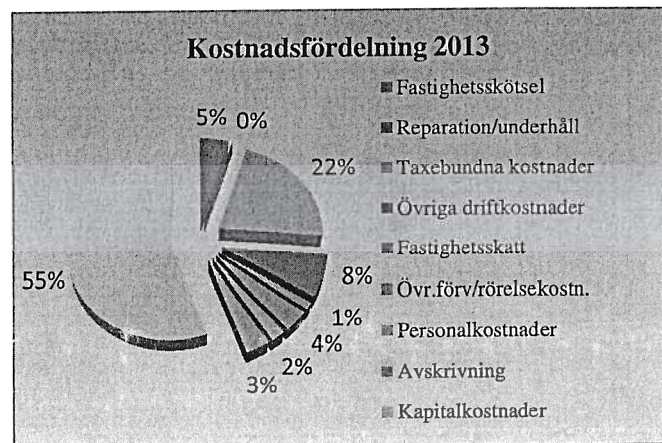
Styrelsens bedömning är att föreningen har en god ekonomi. Styrelsen utvärderar ständigt föreningens avgiftsuttag och i den fastställda budgeten för 2014 lämnades avgifterna oförändrade på dagens nivå. Med reservation för vad de nya redovisningsreglerna kan komma att innebära för vår förening bedömer styrelsen att det inte finns något höjningsbehov av avgifterna det närmaste året.

**Fördelning intäkter och kostnader**



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 943 kr
Hyresintäkter	566 kr
Övriga intäkter	520 kr
Kapitalintäkter	12 kr
<b>Summa</b>	<b>4 041 kr</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	160 kr
Reparation/underhåll	3 kr
Taxebundna kostnader	738 kr
Övriga driftkostnader	258 kr
Fastighetsskatt	44 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	127 kr
Personalkostnader	72 kr
Avskrivning	120 kr
Kapitalkostnader	1 891 kr
<b>Summa</b>	<b>3 413 kr</b>



**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-15 432
årets vinst	627 852
	<hr/>
	612 420
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	143 000
i ny räkning överföres	469 420
	<hr/>
	612 420

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 509 126	560 126
Övriga rörelseintäkter	2	519 665	130 391
		<b>4 028 792</b>	<b>690 518</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-160 457	-32 207
Reparationer	4	-3 092	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-737 863	-200 496
Övriga driftkostnader	6	-257 577	-35 114
Fastighetsskatt	7	-43 530	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-127 001	-20 039
Personalkostnader	9	-72 281	0
		<b>-1 401 802</b>	<b>-287 856</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 626 990</b>	<b>402 662</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-120 000	-20 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 506 990</b>	<b>382 662</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		11 859	0
Räntekostnader		-1 890 997	-374 289
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>627 852</b>	<b>8 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>627 852</b>	<b>8 373</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	192 249 721	192 369 721
		<b>192 249 721</b>	<b>192 369 721</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>192 249 721</b>	<b>192 369 721</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 965	19 402
Övriga kortfristiga fordringar	11	0	27 645 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81 474	94 192
		<b>88 439</b>	<b>27 758 944</b>
Kassa och bank	17	2 902 201	208 261
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 990 640</b>	<b>27 967 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 240 361</b>	<b>220 336 926</b>

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		133 415 000	130 832 500
Reserv framtida fastighetsunderhåll		23 805	0
		<b>133 438 805</b>	<b>130 832 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 432	0
Årets resultat		627 852	8 373
		<b>612 420</b>	<b>8 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 051 225</b>	<b>130 840 873</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 2 000 tkr)	17	0	837 416
Skulder till kreditinstitut	14	56 520 000	57 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 520 000</b>	<b>57 837 416</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		89 395	157 967
Skatteskulder		293 704	216 400
Övriga kortfristiga skulder	15	3 427 486	30 567 673
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		399 907	229 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	458 644	487 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 669 136</b>	<b>31 658 637</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>195 240 361</b>	<b>220 336 926</b>

#### Ställda säkerheter

<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		59 000 000	0

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadsinventarier 20% (0%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 943 346	479 726
	Hysesintäkter lokaler	565 780	80 400
		<b>3 509 126</b>	<b>560 126</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Vatten	109 077	24 520
	El	250 710	48 938
	Tv-avgift	155 958	25 300
	Överlåtelse- & pantavgifter	3 328	1 100
	Övriga intäkter	592	30 533
		<b>519 665</b>	<b>130 391</b>



**Bostadsrättsföreningen Valhall**  
**769622-0412**

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	79 990	23 250
	Städ	44 369	3 548
	Hisservice	29 014	5 409
	Snöröjning/Halkbekämpning	4 553	0
	Förbrukningsmaterial	2 531	0
		<b>160 457</b>	<b>32 207</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparation byggnader	2 334	0
	Reparation installationer	758	0
		<b>3 092</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	355 006	80 517
	Fjärrvärme	190 577	76 932
	Vatten	94 290	26 631
	Sophämtning	97 990	16 417
		<b>737 863</b>	<b>200 496</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	37 785	4 755
	Samfällighetsförening	75 418	6 387
	Tv/Bredband	144 374	23 972
		<b>257 577</b>	<b>35 114</b>
<b>Not 7</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskatt lokaler	43 530	0
		<b>43 530</b>	<b>0</b>

Bostadsrättsföreningen Valhall  
769622-0412

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	5 046	0
Telekommunikation	304	102
Revisionsarvode	15 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	67 033	17 292
Övriga externa tjänster	26 720	0
Övriga omkostnader	12 898	2 645
	<b>127 001</b>	<b>20 039</b>
 <b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	15 000	0
	<b>15 000</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	40 000	0
Övriga ersättningar	15 000	0
Arbetsgivaravgifter	17 281	0
	<b>72 281</b>	<b>0</b>

Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	72 215 000
Årets anskaffningsvärde	150 039 721	77 824 721
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 039 721</b>	<b>150 039 721</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-20 000	0
Årets avskrivningar	-120 000	-20 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 000</b>	<b>-20 000</b>
 <b>Mark</b>		
Ingående markvärde	42 350 000	0
Markförvärv	0	42 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 350 000</b>	<b>42 350 000</b>
 <b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>192 249 721</b>	<b>192 369 721</b>
 Taxeringsvärden byggnader	81 353 000	28 200 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	17 800 000
	<b>103 353 000</b>	<b>46 000 000</b>

**Bostadsrättsföreningen Valhall**  
**769622-0412**

<b>Not 11 Kortfristiga fordringar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Redovisningsmedel Skanska Nya Hem AB	0	22 767 500
Avräkningskonto Skanska Nya Hem AB	0	259 250
Momsfordran	0	4 618 600
	<b>0</b>	<b>27 645 350</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tv/Bredband	35 742	37 148
Försäkring	18 499	11 887
Förvaltningsarvode	16 925	17 250
Vatten	2 217	8 917
Sophämtning	0	4 807
Hiss	8 091	7 979
Samfällighetsavgift	0	6 203
	<b>81 474</b>	<b>94 192</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	130 832 500	2 582 500	133 415 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	23 805 *	23 805
Balanserat resultat	0	-15 432	-15 432
Resultat föregående år	8 373	-8 373	0
Årets resultat	0	627 852	627 852
		<b>23 805</b>	

\* Avsättning enligt stämmobeslut

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>	
Handelsbanken	4,09%	2014-06-30	14 000 000
Handelsbanken	4,40%	2015-06-30	14 000 000
Handelsbanken	4,56%	2016-06-30	13 880 000
Handelsbanken	2,15%	3 månaders	14 640 000
			<b>56 520 000</b>
			<b>57 000 000</b>

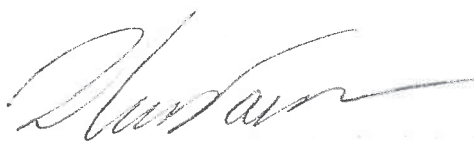
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Entreprenadfakturor Skanska Nya Hem AB	0	28 750 000
Avräkningskonto Skanska Nya Hem AB	276 500	672 673
Investeringsmoms	3 118 950	1 145 000
Deposition fjärrkontroll garage	32 000	0
Övrigt	36	0
	<b>3 427 486</b>	<b>30 567 673</b>

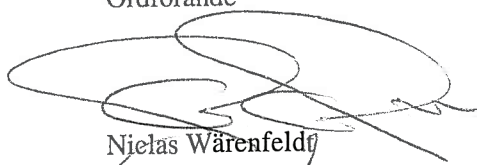
Bostadsrättsföreningen Valhall  
769622-0412


	2013	2012
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Räntekostnader	352 551	369 000
Styrelsearvode	4 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	1 257	0
Revisionsarvode	35 000	20 000
Fjärrvärme	27 583	56 454
El	38 253	42 127
	<b>458 644</b>	<b>487 581</b>
<b>Not 17 Likvida medel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	2 902 201	208 261
Checkräkningskredit (kredit limit 2 000 000 kr)	0	837 416
Under perioden erhållen ränta	11 859	0


Uppsala den 7/4 2014

  
Mats Hallberg  
Ordförande


  
Thomas Nordgren  
Sekreterare

  
Nielas Wärenfeldt  
Kassör

  
Jukka Saario  
Ledamot

  
Tapio Aarnivaara  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2014

  
Borev Revisionsbyrå AB  
Tomas Jonasson  
Auktoriserad revisor  
Godkänd

# Borev revisionsbyrå AB

## Registrerat revisionsbolag

### Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Valhall, för år 2013.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Uppsala den 7 april 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor