

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valhall, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 två Samfällighetsföreningar. Torgets samfällighetsförening tillsammans med ytterligare tre föreningar som bildar kanter runt ett torg. GA:n omfattar torget samt stickgatorna med tillhörande ledningar och belysning. I Samfällighetsföreningen Spolen 14–16 ingår föreningen tillsammans med två andra föreningar, och omfattar dela av gården och garaget under husen med tillhörande ledningar och belysning.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-03. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2012-04-10.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011-04-14 fastigheten Kungsängen 23:15 i Uppsala kommun och innehar därmed marken med äganderätt. Fastigheten 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 har fram till 2022-06-30 hyrts ut till Skanska under en period av 10 år från färdigställandet. Skanska har i sin tur hyrt ut platserna till medlemmarna i föreningen. Fr.o.m. 2022-07-01 står föreningen själva för uthyrningen till boende i föreningen. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 175 472 000 kr, varav markvärdet motsvarar 55 000 000 kr och byggnadsvärdet 120 472 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. 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. Under året har uppdatering av underhållsplanen gjorts. Underhållsplanen utgör grund för årsvis budget gällande underhåll för föreningens fastighet samt de delar av föreningen som delas med övriga föreningar i samfälligheten Spolen 14-16.

Då föreningens byggnad relativt nyligen är uppförd finns inget större underhåll de närmaste åren. T.o.m. 2017-10-24 har de allmänna garantierna från byggherren gällt. Vid garantitidens utgång genomfördes en garantibesiktning vilken inte påvisade några allvarliga brister. Ett flertal av de brister som ändå fanns har åtgärdats. För fönsterglas finns en förlängd garantitid som gäller 10 år från färdigställandet och för duschskärmar och plåt gäller 15 år.

Följande underhållsåtgärder har tidigare utförts:

Byte luftfilter i samtliga bostäder	2015 och 2018
Upprättande av obligatorisk energideklaration	2016
Målning av soprum	2016
Stamspolning	2017/2018
Energigenomgång avseende undercentral och värmesystem	2018
Installation av två elladdboxar i parkeringsgaraget	2018
OVK samt åtgärder av ventilation	2019
Anläggning av pergola på innergården	2019
Byte av vissa belysningsarmaturer	2019
Byte av belysningsarmaturer i trapphusen	2020
Nytt elektroniskt passersystem	2021
Ombyggnation av innergård, (genomför av SFF Spolen 14-16, föreningens del enligt fördelning i SFF)	2022
Stamspolning	2022

Under 2023 har tre nya laddstationer installerats. Otis har under året genomfört underhåll av hiss Tullgarnsgatan 25, byte av styrskor, nödkraftsbatterier, reläer och kontaktorer. Byte/uppgradering av nödtelefonerna har genomförts inför att 2G/3G näten kommer att släckas ner. Samt byte av drivbälte i hiss Tullgarnsgatan 23.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förandet av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel har föreningen avtal med Sweax sedan januari 2023. För städning har N-O-X AB ansvarat.

Övriga avtal med leverantörer:

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-24 haft följande sammansättning:

John Bodare	Ledamot, ordförande
Peter Holmlund	Ledamot, kassör
Sofia Li	Ledamot, sekreterare
Sara Engström	Ledamot
Anna Storm	Ledamot
Adam Vainovskis	Suppleant
Thomas Englund	Suppleant
Juan Antonio Blazquez Cabrera	Suppleant
Martin Stenman Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna. Representanter ur styrelsen har under året även deltagit vid möten i Torgets och Spolen 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 Länsförsäkringar.

Revisorer

Borev Revision AB
Tomas Ericsson Huvudansvarig auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är relativt 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 ca. 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.

Efter att föreningen under flera år har haft en avgiftsfri månad beslutades att fr.o.m. 2020-01-01 istället sänka avgifterna med 10 %. Från januari 2023 höjdes avgifterna med 10 % då föreningen satte om ett av lånen och därmed fick ökande kostnader pga. de kraftigt höjda räntorna. De likvida medlen har varit så gott som oförändrade, ökning med ca 9 tkr. Då har planerat underhåll för 259 tkr samt installation av laddstationen 159 tkr genomförts.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har relativt höga lån. F.n. uppgår de till 49 360 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändring av räntan. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför binda lånen på nivåer som ger låga räntekostnader ytterligare några år framöver trots ökade räntenivåer senaste året. Räntekänsligheten i föreningen vid årets slut är 14,45 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1 % motsvarar det en ökning av årsavgiften om 14,45 %. Information om lånen i övrigt såsom räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not avseende övriga skulder till kreditinstitut.

Föreningens skattesituation

Enligt gällande skatteregler är föreningen befriad från fastighetsavgift för bostäderna under de första 15 åren, d.v.s. t.o.m. år 2027. Därefter kommer full fastighetsavgift att betalas. Föreningen är dock skyldig att årligen betala fastighetskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokaler. I föreningens fall avser detta garage. Fastighetskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen. Efter att nytt taxeringsvärde fastställdes under 2023 uppgår fastighetskatten f.n. till 34 720 kr/år. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år.

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

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver kostnaden för underhåll av hissar samt installation av 3 laddstationer har föreningen haft mindre löpande reparationer. Föreningen har erhållit elstöd med 147 441 kr. En del av elstödet har återbetalats till medlemmarna.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 90 (f. år 91) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året tillkom 7 nya medlemmar medan 8 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 7 (f. år 0) överlåtelse skett genom köp. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 47 201 (f. g. år 0) kr.

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 har i enlighet med stadgarna rätt att ta ut en avgift vid godkänd andrahandsuthyrning.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 082	3 853	3 730	3 651	3 821
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 060	-1 245	-607	-405	-824
Soliditet, %	72	72	72	71	71
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	718	556	556	556**	566*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	82				
Skuldsättning/kvm, kr	8 385				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	10 368	10 468	10 569	10 779	11 048
Sparande/kvm, kr	108				
Räntekänslighet, %	14,45	18,84%	19,03%	19,40%	19,53%
Energikostnad/kvm, kr	151				
Eget kapital, tkr	127 854	128 913	130 158	130 765	131 170
Taxeringsvärde, tkr	175 472	175 472	128 935	128 935	128 935
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	28,13	28,40	39,03	39,80	40,80
Genomsnittlig skuldränta, %	2,12	1,39	1,08	1,24	1,36
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	42	53	53	53	53
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-44	-39	-4	-38	-24
Antal överlåtelse, bostäder	7	2	14	3	8
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	47 201	0	43 538	38 789	36 883

* Årsavgiften kr/kvm påverkas av att en månad har varit avgiftsfri.

** Årsavgiften har sänkts med 10 % från den tidigare normala nivån om 617 kr/kvm och år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 1 060 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 1 500 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerande av årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 415 000	1 295 029	-4 551 591	-1 245 002
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 245 002	1 245 002
Reservering yttre fond		250 000	-250 000	
lanspråktagande yttre fond		-490 150	490 150	
Årets resultat				-1 059 905
Belopp vid årets utgång	133 415 000	1 054 879	-5 556 443	-1 059 905

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 556 443
Årets resultat	-1 059 905
<i>Summa</i>	<i>-6 616 348</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-259 144
Balanseras i ny räkning	-6 607 204
<i>Summa</i>	<i>-6 616 348</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 082 114	3 852 870
Övriga rörelseintäkter		64 403	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 146 517	3 852 870
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-2 306 284	-2 571 592
Övriga externa kostnader	6	-200 656	-184 721
Personalkostnader	7	-150 835	-144 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
Summa rörelsekostnader		-4 158 172	-4 401 471
Rörelseresultat		-11 655	-548 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 217	502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 467	-696 903
Summa finansiella poster		-1 048 250	-696 401
Resultat efter finansiella poster		-1 059 905	-1 245 002
Resultat före skatt		-1 059 905	-1 245 002
Årets resultat		-1 059 905	-1 245 002

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	177 245 751	178 746 148
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>177 245 751</i>	<i>178 746 148</i>
Summa anläggningstillgångar		177 245 751	178 746 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35 365	29 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 811	225 206
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>208 176</i>	<i>254 884</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		735 331	726 412
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>735 331</i>	<i>726 412</i>
Summa omsättningstillgångar		943 507	981 296
SUMMA TILLGÅNGAR		178 189 258	179 727 444

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll	1 054 879	1 295 029
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>134 469 879</i>	<i>134 710 029</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 556 443	-4 551 591
Årets resultat	-1 059 905	-1 245 002
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 616 348</i>	<i>-5 796 593</i>
Summa eget kapital	127 853 531	128 913 436
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 34 780 000	35 260 000
Summa långfristiga skulder	34 780 000	35 260 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 14 580 000	14 580 000
Skulder till boende/depositioner	46 454	38 000
Leverantörsskulder	317 848	393 080
Skatteskulder	69 440	64 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541 985	478 858
Summa kortfristiga skulder	15 555 727	15 554 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	178 189 258	179 727 444

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 655	-548 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 500 397	1 500 397
Erhållen ränta	2 217	502
Erlagd ränta	-1 050 467	-696 903
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>440 492</i>	<i>255 395</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	46 709	11 796
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 718	-15 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488 919	251 950
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-480 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-480 000
Årets kassaflöde	8 919	-228 050
Likvida medel vid årets början	726 412	954 462
Likvida medel vid årets slut	735 331	726 412

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,00	100

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 938 764	2 644 891
Hysesintäkter garage	519 799	485 570
Hysesintäkter förråd	129 000	128 350
Hysesintäkter TV/bredband	141 600	141 600
Vattenavgifter	107 973	110 654
Elavgifter	244 920	341 757
Öres- och kronutjämning	58	48
Summa	4 082 114	3 852 870

I årsavgiften ingår värme och fastighetsel. Hushållsel, vatten och TV och Bredband debiteras separat.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparation bostäder	0	6 425
Dörrar och lås invändigt	7 507	3 748
VA	16 962	17 699
Värme	13 247	12 877
Ventilation	9 817	2 542
El	14 621	7 289
Porttelefoner	0	4 633
Hissar	516	161 788
Övriga installationer (belysning)	2 005	1 226
Dörrar	26 346	9 265
Garage p-platser	158 800	0
Planteringar, träd och buskar	4 661	2 284
Trapphus	994	0
Lekytor	1 394	0
Summa	256 870	229 776

Kostnaderna, garage p-platser avser montage av 3 laddboxar.

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2023	2022
	Stamspolning	0	45 000
	Hissar	259 144	0
	Gräsytor	0	445 150
	Summa	259 144	490 150

2022 utfördes planerat periodiskt underhåll avseende stamspolning och ombyggnad av innergård.
2023 avser underhållsarbete hiss.

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	139 647	59 532
	Trappstädning	95 068	95 068
	Hissbesiktning och service	37 751	35 068
	Övriga serviceavtal	46 648	39 015
	Samfällighetskostnader	211 108	176 851
	El	422 789	715 860
	Uppvärmning	309 578	286 529
	Vatten	156 173	161 499
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	116 831	100 039
	Fastighetsförsäkring	82 306	67 994
	TV och bredband	137 651	64 807
	Fastighetsskatt för lokaler	34 720	34 720
	Radonmätning	0	14 684
	Summa	1 790 270	1 851 666

Ökade kostnader fastighetsskötsel 2023 pga byte av entreprenör.
Kostnaderna bredband avseende 2022 är lägre pga rättelser/justering av bredbandskostnader avseende 2021.

Not 6	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 242	529
	Kontorsmaterial	1 574	0
	Porttelefoni och hemsida	3 613	3 657
	Postbefordran	5 532	5 532
	Revisionsarvode	15 075	14 125
	Möteskostnader	10 788	12 235
	Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	97 320	105 289
	Bankkostnader	3 667	3 900
	Tidskrifter och facklitteratur	89	189
	Upprättande av energideklaration	0	32 184
	Gåvor	0	1 705
	Uppdatering underhållsplan	40 000	0
	Övriga administrationskostnader	800	1 600
	Övriga externa tjänster	3 956	3 776
	Summa	200 656	184 721

Not 7	Personalkostnader	2023	2022
	Arvoden till styrelsen	99 500	86 500
	Övriga arvoden	16 000	22 000
	Sociala avgifter	35 335	33 136
	Utbildning	0	3 125
	Summa	150 835	144 761

Övriga arvoden avser ersättning för styrelsemedlemmars deltagande i samfällighetsföreningarna som föreningen är delaktig i.

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar	-13 643 573	-12 143 176
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar	-15 143 970	-13 643 573
	Ingående uppskrivningar	42 350 000	42 350 000
	Utgående uppskrivningar	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	177 245 751	178 746 148

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 175 472 000 kr, fördelat på mark med 55 000 000 kr och byggnad med 120 472 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 3 472 000 kr och avser garage.

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2027-06-30, ränta 3,72 %	13 500 000	13 500 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-01-30, ränta 4,75 %	14 100 000	14 100 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2025-06-30, ränta 0,84 %	13 200 000	13 200 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-06-30, ränta 0,75 %	8 560 000	9 040 000
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-480 000	-480 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras kommande år)	-14 100 000	-14 100 000
	Summa	34 780 000	35 260 000

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 14 100 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. år 2020 en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Föreningen amorterar löpande normalt 480 000 kr per år på ett av lånen.

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 000 000

Not 11 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har beslutat höja avgiftern med 10 % från januari 2024.
Föreningens lån med villkorsändring 30 januari 2024 har satts om till fortsatt ränta 4,75 % och med bindingstiden 3 månader.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 24/3 - 2024



Peter Holmlund



Sara Engström



John Bodare

Anna Storm



Sofia Li

Min revisionsberättelse har lämnats 22/4 -2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valhall för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Valhall för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed 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 att 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 något 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 dispositioner 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 22 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor