

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valhall, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Föreningens fastighet 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 2010-09-09. 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 103.353.000 kr, varav markvärdet motsvarar 22.000.000 kr och byggnadsvärdet 81.353.000 kr. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas under 2016.

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.

Styrelsen har under 2015 arbetat med att ta fram en underhållsplan. Denna fastställdes av styrelsen 2016-01-18. 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 uppdatera planen under 2016 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 har luftfilter bytts i samtliga bostäder.

För år 2016 beräknas underhållskostnaden uppgå till ca 30.000 kr. Därtill har även planerats för att åtgärda förrådsutrymmen och soprum för ca 50.000 kr. T.o.m. år 2020 har det planerade underhållet beräknats till ca 220.000 kr.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns fr.o.m. 2015 tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förandet av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med Upplands Boservice. För städning har Allianceplus AB anlåtats.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Otis
Avtal lås/nycklar	Swesafe
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, 2015-05-13 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Hallberg	Ledamot, ordförande	
Tapio Aarnivaara	Ledamot, sekreterare	(avgått i februari 2016 p.g.a. flytt)
Karl-Erik Bäcklund	Ledamot, kassör	
Marcus Karlsson	Ledamot	
Ola Jeremiasen	Ledamot	
Mattis Engström Lu	Suppleant	(avgått i februari 2016 p.g.a. flytt)
Peter Holmlund	Suppleant	

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna och har avhållit 11 (f.g. år 12) 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

Styrelsen

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.

Under 2015 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på ca 550 tkr. Samtidigt har dock föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank och checkräkningskredit, samtidigt stärkts med ca 592 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.

Enligt budget för 2016 beräknas resultatet bli ett underskott på ca 250 tkr medan de likvida medlen beräknas att öka med ca 665 tkr. Observera att detta dock endast är en prognos.

Föreningens lån

Föreningen har fyra fastighetslån hos Stadshypotek som vid årets utgång uppgick till totalt 55.560.000 kr. Amortering har gjorts med 480.000 kr under 2015. Två av lånen har villkorsändrats under 2015. Det ena lånet uppgår till 14.000.000 kr och hade tidigare en räntesats på 4,40 %. Styrelsen valde att binda detta lån på 5 år till en ränta på 1,73 %. Det andra lånet uppgår till 14.640.000 kr och har t.o.m. 2015-08-05 löpt med tremånadersränta. Styrelsen har dock valt att binda lånet på 3 år till räntesatsen 1,16 %. Räntesatser och villkorsändringsdagar i övrigt framgår av not avseende övriga skulder till kreditinstitut.

Föreningen har även en checkräkningskredit. Denna har under föreningens uppstartsfas använts för att finansiera den löpande driften. Krediten har successivt minskat under 2014 och 2015 och beräknas vara avskaffad första halvåret 2016. För mer information, se not avseende checkräkningskredit.

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. För närvarande uppgår fastighetsskatten till 43.530 kr/år.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I juni respektive augusti villkorsändrades två av föreningens lån vilket har medfört lägre räntekostnader. Styrelsen har tagit fram och fastställt en underhållsplan för föreningen som gäller perioden fram t.o.m. 2020.

I samverkan med representanter för Brf Arken och Brf Olympentorget har styrelsen granskat avtal i syfte att hitta gemensamma leverantörer för att uppnå kostnadsbesparingar eller bättre kvalitet i utförandet av tjänster. De områden som har valts ut för att arbeta vidare med är städning, försäkringar samt fastighetsskötsel.

Vidare har styrelsen haft samverkan med OTIS avseende upprepade fel på hissarna. Detta har lett till minskat felutfall och uppdatering av larmfunktionen som vid ett tillfälle inte fungerade. Belysning i garage har bytts ut till ett energisnålt alternativ vilket medförde en lägre energiförbrukning och lägre kostnader.

Den numera traditionsenliga och bejublade sommarfesten genomfördes i samverkan med Brf Arken och Brf Olympentorget där deltagarna liksom vädret visade sig från den positiva sidan.

Fokusområde 2016:

Samfälligheten har beslutat om upprustning av innergården vilket kommer att medföra utbyte av buskage mot gräsmatta och sittplatser. Arbetet kommer att vara färdigställt under sommaren 2016. Föreningens soprum kommer att rustas upp och golv och väggar kommer att målas.

Under 2016 kommer föreningen även att ha en valberedning för styrelse och revisorer.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-13.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 96 (f.g. år 98) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året har 9 (f.g. år 6) överlåtelser skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 40.578 kr. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen.

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

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

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

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-440 008
Årets resultat	-550 331
<i>Totalt</i>	<i>-990 339</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras genom:

Reservering fond för yttre underhåll	143 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-82 400
Balanseras i ny räkning	-1 050 939
<i>Totalt</i>	<i>-990 339</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 973 840	3 938 559
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 973 840	3 938 559
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-1 368 983	-1 150 671
Övriga externa kostnader	5	-116 474	-149 088
Personalkostnader	6	-103 394	-97 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
Summa rörelsekostnader		-3 089 248	-2 897 450
Rörelseresultat		884 592	1 041 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		928	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 435 851	-1 807 605
Summa finansiella poster		-1 434 923	-1 807 537
Resultat efter finansiella poster		-550 331	-766 428
Resultat före skatt		-550 331	-766 428
Årets resultat		-550 331	-766 428

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	189 248 927
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		190 749 324
Summa anläggningstillgångar	189 248 927	190 749 324
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	2 294	1 678
Övriga fordringar	7 259	58 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 424	85 191
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>107 977</i>	<i>144 976</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	0	233 875
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>0</i>	<i>233 875</i>
Summa omsättningstillgångar	107 977	378 851
SUMMA TILLGÅNGAR	189 356 904	191 128 175

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		309 805	166 805
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>133 724 805</i>	<i>133 581 805</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-440 008	469 420
Årets resultat		-550 331	-766 428
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-990 339</i>	<i>-297 008</i>
Summa eget kapital		132 734 466	133 284 797
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	55 080 000	56 040 000
Summa långfristiga skulder		55 080 000	56 040 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	-34 743	791 212
Övriga skulder till kreditinstitut	9	480 000	0
Skulder till boende/depositioner		38 000	33 000
Leverantörsskulder		175 900	0
Skatteskulder		87 060	87 060
Övriga skulder		142 564	202 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		653 657	689 420
Summa kortfristiga skulder		1 542 438	1 803 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 356 904	191 128 175
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		59 000 000	59 000 000
Summa ställda säkerheter		59 000 000	59 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 938 765	2 938 812
	Hysesintäkter garage	422 400	422 400
	Hysesintäkter förråd	129 750	127 333
	Hysesintäkter TV/bredband	155 760	155 760
	Vattenavgifter	144 380	96 565
	Elavgifter	180 404	173 593
	Överlåtelseavgifter	0	23 930
	Övriga rörelseintäkter	2 381	166
		3 973 840	3 938 559

Avvikelsen mellan åren avseende vattenavgifter beror på att årets intäkter även avser sista halvåret 2014. Detta då mätarna byttes ut under slutet av 2014 och förbrukningen därmed inte gick att uppskatta korrekt vid upprättandet av föregående års årsredovisning.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2015	2014
	Dörrar och lås invändigt	26 225	0
	VA	10 405	0
	Värme	1 695	3 346
	Ventilation	10 036	0
	Hissar	10 644	1 733
	Övriga installationer	1 282	5 594
	Huskropp utvändigt	0	6 297
	Tak	1 586	0
	Dörrar	39 538	0
	Planteringar, träd och buskar	1 646	4 277
	Garage	2 266	0
		105 323	21 247

Reparationer av dörrar och lås invändigt avser smörjning av spanjoletter m.m. Föreningen har under året även haft problem med entrédörrarnas automatik. Dörrstoppar har monterats på samtliga entrédörrar.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2015	2014
	Ventilation - byte luftfilter i samtliga lägenheter	82 400	0
		82 400	0

Not 4	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	43 500	47 138
	Snöröjning/sandning	0	11 101
	Trappstädning	62 628	45 895
	Hissbesiktning och service	36 166	31 746
	Övriga serviceavtal	25 544	0
	Samfällighetskostnader	123 494	109 488
	El	326 446	348 228
	Uppvärmning	182 292	176 658
	Vatten	105 293	87 122
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	78 065	38 610
	Fastighetsförsäkring	50 414	46 940
	TV och bredband	103 887	142 968
	Fastighetsskatt för lokaler	43 530	43 530
	Öresutjämning	1	0
		1 181 260	1 129 424

Föreningen har under året utökat städavtalet att omfatta städning av entréplanen 2 ggr/vecka istället för som tidigare 1 ggr/vecka. Detta förklarar kostnadsökningen. Övriga serviceavtal avser lås-/nyckelavtal. Detta redovisades föregående år som en övrig extern kostnad, vilket förklarar avvikelserna ovan. Kostnaden för avfallshanteringen avviker mellan åren, vilket beror på att det föregående år upptäcktes att föreningen tidigare blivit felaktigt fakturerade för källsorteringen. Därmed erhöles återbetalningar för tidigare år. Kostnaden för 2015 är den normala kostnaden för avfallshanteringen. Föreningen har omförhandlat avtalet med Canal Digital avseende TV. Kostnaden har därigenom kunnat sänkas.

Not 5	Övriga externa kostnader	2015	2014
	P-platstillstånd	1 875	0
	Korttidshyra av inventarier/verktyg	0	2 429
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 897	35 536
	Kontorsmaterial	69	0
	Porttelefoni och hemsida	3 412	189
	Postbefordran	5 532	544
	Revisionsarvode	11 250	-14 177
	Möteskostnader	10 538	7 757
	Ekonomisk förvaltning	72 813	102 101
	Bankkostnader	3 659	3 174
	Tidskrifter och facklitteratur	189	0
	Övriga externa kostnader	0	11 276
	Gåvor	240	0
	Rest-/förseningsavgifter	0	259
		116 474	149 088

Not 6	Personalkostnader	2015	2014
	Arvoden till styrelsen	59 000	55 000
	Övriga ersättningar	22 500	21 300
	Sociala avgifter	21 894	20 994
		103 394	97 294

Not 7	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar byggnad	-1 640 397	-140 000
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar byggnad	-3 140 794	-1 640 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	189 248 927	190 749 324
	Taxeringsvärde	103 353 000	103 353 000

Taxeringsvärdet är fördelat på mark med 22.000.000 kr och byggnad med 81.353.000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 4.353.000 kr och avser garage.

Not 8	Förändringar i eget kapital					
	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt	
	Belopp vid årets ingång	133 415 000	166 805	469 420	-766 428	133 284 797
	<i>Disposition av f.g. års resultat:</i>					
	Balanseras i ny räkning		-766 428	766 428	0	
	Förändring av yttre fond		143 000	-143 000	0	
	Årets resultat			-550 331	-550 331	
	Belopp vid årets utgång	133 415 000	309 805	-440 008	-550 331	132 734 466

Förändringen av fonden för yttre underhåll avser avsättning till fonden i enlighet med stämmobeslut 2015-05-13.

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2016-06-30, ränta 4,56 %	12 920 000	13 400 000
	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
	Avgår kortfristig del (kommande års amorteringar)	-480 000	0
		55 080 000	56 040 000

Not 10	Checkräkningskredit	2015-12-31	2014-12-31
	Checkräkningskredit hos Handelsbanken	-34 743	791 212
		-34 743	791 212

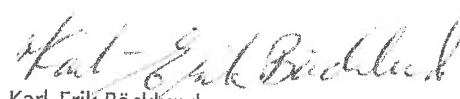
Föreningen har under året kunna sänka behovet av checkräkningskrediten. Limiten uppgick vid årsskitet till 1.000.000 kr (f.g. år 2.000.000 kr). Föreningen hade vid årsskiftet ett positivt saldo om 34.743 kr på checkräkningskrediten. Lånebetalningar har dock sedan skett under första kvartalet 2016 varför checkkrediten då utnyttjats igen. Fr.o.m. 2016 har dock limiten kunnat sänkas ytterligare till 500.000 kr. Prognosen är att checkräkningskrediten ska kunna avslutas helt fr.o.m. halvårsskiftet 2016.

UNDERSKRIFTER


Uppsala den 22/2 - 2016



Mats Hallberg



Karl-Erik Bäcklund

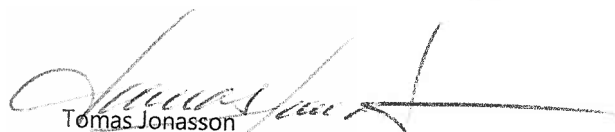


Marcus Karlsson



Ola Jeremiasen

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 februari 2016



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Valhall, för år 2015

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 2015 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 år 2015.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 29 februari 2016



Tomas Jönasson

Godkänd revisor