

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 Spolen 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 kr, varav markvärdet motsvarar 27.000.000 kr och byggnadsvärdet 75.669.000 kr.

Fastigheten är fr.o.m. 2017-06-01 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. 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 Spolen 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 2018 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. 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. De brister som dock påvisades kommer att åtgärdas av Skanska. För fönsterglas finns en förlängd garantitid som gäller 10 år från färdigställandet och för duschkärmar och plåt gäller 15 år.

Under år 2015 byttes luftfilter i samtliga bostäder. Under 2016 upprättades den obligatoriska energideklarationen. Därutöver skedde målning av soprum. Under 2017 har stamspolning utförts.

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 fr.o.m. 2017 avtal med Riksbyggen. För städning har PD Miljövårdsservice anlitats.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Otis
Avtal lås/nycklar	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 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Hallberg	Ledamot, ordförande
Peter Holmlund	Ledamot, sekreterare
Karl-Erik Bäcklund	Ledamot, kassör
Anna Ottenström	Ledamot
Maya Salomonsson	Ledamot
John Bodare	Suppleant
Åsa Larsén	Suppleant
Johan Brändström	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 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

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 2017 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på ca 21 tkr. Samtidigt har dock föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, samtidigt stärkts med ca 250 tkr. Dessutom har ett av lånen extraamortrats med 500 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 lån på drygt 54 mkr. Detta gör föreningen känslig för ändring av räntan. På senare tid har räntan sjunkit och legat på en mycket låg nivå 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 54.100.000 kr. Amortering har gjorts med totalt 980.000 kr under 2017. Ett av lånen har villkorsändrats under 2017. Information om detta samt räntesatser och villkorsändringsdagar i övrigt 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. 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

- Garantibesiktning av föreningens fastighet vilken inte påvisade några allvarigare brister
- 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
- Byte av försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Länsförsäkringar
- Byte av fastighetsskötare från Upplands Boservice till Riksbyggen
- Spolning av föreningens avloppsstammar
- Planering och genomförande av gårdsfest i samverkan med Spolen 14-16

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-10.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 94 (f.g. år 95) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året tillkom 9 nya medlemmar medan 10 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under 2017 har 5 (f.g. år 7) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 35.557 (f.g. år 37.542) 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.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 027	3 981	3 974	3 939	4 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	-234	-550	-766	628
Soliditet %	71	70	70	70	69
Eget kapital, tkr	132 479	132 500	132 734	133 285	134 051
Taxeringsvärde, tkr	102 669	102 669	103 353	103 353	103 353
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	617	617	617	617	618
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	85	78	69	73	75
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	57	58	38	37	40
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	22	22	22	18	20
Likvida medel vid årets utgång, tkr	952	702	35	-557	2 902
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	54 100	55 080	55 560	56 040	56 520
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	11 363	11 569	11 670	11 771	11 871
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	52,69	53,65	53,76	54,22	54,69
Genomsnittlig skuldränta %	1,44	1,85	2,53	3,21	3,33
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	53	30	30	30	5
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-8	-17	0	0	0
Antal överlåtelser	5	7	9	6	-
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	35 557	37 542	40 578	-	-

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 415 000	370 405	-1 050 939	-234 481
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-234 481	234 481
Reservering yttre fond		250 000	-250 000	
lanspråktagande yttre fond		-38 481	38 481	
Årets resultat				-21 427
Belopp vid årets utgång	133 415 000	581 924	-1 496 939	-21 427

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 496 939
Årets resultat	-21 427
<i>Summa</i>	<i>-1 518 366</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-40 625
Balanseras i ny räkning	-1 727 741
<i>Summa</i>	<i>-1 518 366</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 027 159	3 981 456
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 027 159	3 981 456
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-1 519 934	-1 459 572
Övriga externa kostnader	5	-128 097	-124 709
Personalkostnader	6	-112 637	-102 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
Summa rörelsekostnader		-3 261 065	-3 187 295
Rörelseresultat		766 094	794 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-787 717	-1 028 823
Summa finansiella poster		-787 521	-1 028 642
Resultat efter finansiella poster		-21 427	-234 481
Resultat före skatt		-21 427	-234 481
Årets resultat		-21 427	-234 481

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 186 248 133	187 748 530
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>186 248 133</i>	<i>187 748 530</i>
Summa anläggningstillgångar	186 248 133	187 748 530
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	68 257	1 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 475	112 682
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>179 732</i>	<i>114 360</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	951 766	702 466
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>951 766</i>	<i>702 466</i>
Summa omsättningstillgångar	1 131 498	816 826
SUMMA TILLGÅNGAR	187 379 631	188 565 356

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		581 924	370 405
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>133 996 924</i>	<i>133 785 405</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 496 939	-1 050 939
Årets resultat		-21 427	-234 481
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 518 366</i>	<i>-1 285 420</i>
Summa eget kapital		132 478 558	132 499 985
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	53 620 000	54 600 000
Summa långfristiga skulder		53 620 000	54 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	480 000	480 000
Skulder till boende/depositioner		38 000	36 000
Leverantörsskulder		254 167	221 734
Skatteskulder		53 380	70 220
Övriga skulder		91 386	87 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		364 140	569 512
Summa kortfristiga skulder		1 281 073	1 465 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 379 631	188 565 356

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	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 938 765	2 938 765
	Hysesintäkter garage	426 979	422 400
	Hysesintäkter förråd	125 750	124 750
	Hysesintäkter TV/bredband	155 760	155 760
	Vattenavgifter	143 541	134 148
	Elavgifter	236 338	205 609
	Öresutjämning	26	24
		4 027 159	3 981 456

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
	Reparation bostäder	4 510	675
	Dörrar och lås invändigt	8 121	16 892
	VA	19 535	4 706
	El	–	13 907
	Porttelefoner	–	1 694
	Hissar	1 956	–
	Övriga installationer (belysning)	218	14 658
	Övrigt huskropp utvändigt	–	2 099
	Planteringar, träd och buskar	2 152	3 412
		36 492	58 043

Föreningen har under året varit tvungen att rensa ett flertal avloppsstopp i stammar.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2017	2016
	Källarutrymmen - målning	–	38 481
	Stamspolning	40 625	–
		40 625	38 481

Stamspolning har genomförts under året. Styrelsen föreslår att stämman ianspråkar fonden för yttre underhåll för denna kostnad.

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	49 789	45 156
	Trappstädning	138 288	90 957
	Städning, nollställning vid byte av entreprenör	–	7 705
	Hissbesiktning och service	38 558	37 684
	Övriga serviceavtal	27 608	27 081
	Samfällighetskostnader	117 782	171 997
	El	402 753	370 859
	Uppvärmning	269 486	273 960
	Vatten	103 584	107 079
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	66 910	66 524
	Fastighetsförsäkring	58 019	53 104
	Självrisker	8 900	0
	TV och bredband	134 448	84 252
	Fastighetsskatt för lokaler	26 690	26 690
		1 442 815	1 363 048

Föreningen har bytt fastighetsskötare. Kostnaden har därvid ökat något. Föreningen har även tidigare bytt entreprenör avseende trappstädningen då utfallet ansågs undermåligt. Kostnadsökningen förklaras till största delen av att städfrekvensen har utökats.

Övriga serviceavtal avser lås-/nyckelavtal.

Elkostnaden är väsentligt högre än tidigare år. Detta har även ökat föreningens utdebitering av elavgifter till boende.

Fr.o.m. 2017 är Ownit ensam leverantör av TV och bredband. Kostnaden för 2017 är betydligt högre än föregående år. Detta beroende på att föreningen tidigare inte har blivit korrekt fakturerade, vilket uppdagades i och med att Ownit tog över det tidigare avtalet med Canal Digital.

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	P-platstillstånd	1 000	–
	Förbrukningsinventarier, program och förbrukningsmaterial	10 740	5 587
	Porttelefoni och hemsida	1 403	3 389
	Postbefordran	5 678	5 802
	Revisionsarvode	12 375	12 125
	Möteskostnader	10 300	10 676
	Ekonomisk förvaltning	74 252	71 500
	Bankkostnader	1 377	1 355
	Tidskrifter och facklitteratur	189	189
	Upprättande av energideklaration	–	10 000
	Gåvor	198	1 386
	Rest-/förseningsavgifter	625	–
	Övriga administrationskostnader	900	2 700
	Övriga externa tjänster	9 060	–
		128 097	124 709

Övriga externa tjänster består till största delen av kostnad för den garantibesiktning om gjorts av föreningens fastighet. Därtill delar föreningen fr.o.m. 2017 ett abonnemang för hjärtstartare med grannföreningen Brf Olympentorget.

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Arvoden till styrelsen	88 000	59 000
	Övriga ersättningar	–	21 500
	Sociala avgifter	24 637	22 117
		112 637	102 617

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar byggnad	-4 641 191	-3 140 794
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar byggnad	-6 141 588	-4 641 191
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	186 248 133	187 748 530
	Taxeringsvärde	102 669 000	102 669 000

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	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2017-06-30, ränta 2,04 %	0	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 %	11 960 000	12 440 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2022-06-30, ränta 1,23 %	13 500 000	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-480 000	-480 000
		53 620 000	54 600 000

Ett av lånen har villkorsändrats per 2017-06-30. Vid villkorsändringen valde styrelsen att extraamortera 500.000 kr och binda lånet på 5 år med en räntesats om 1,23 %. Tidigare ränta på lånet var 2,04 %. Den årliga löpande amorteringen på låneskulden är oförändrad och uppgår till 480.000 kr per år. Vid utrymme kommer istället extraamortering att göras när lån villkorsändras.

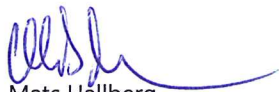
Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
		59 000 000	59 000 000
	Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

P.g.a. den goda utvecklingen av föreningens ekonomi beslutade styrelsen om att januari månad 2018 skulle vara avgiftsfri. Inga övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 17/2 - 2018



Mats Hällberg



Karl-Erik Bäcklund



Anna Ottenström



Peter Holmlund



Maya Salomonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2018



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 2017. 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 2017 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 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 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 revisionssed 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 räkenskaper. 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 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB