

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valhall, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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. 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 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 128.935.000 kr, varav markvärdet motsvarar 40.000.000 kr och byggnadsvärdet 88.935.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2022.

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. Denna har senast uppdaterats per 2019-12-08. 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 2020-2030. Styrelsen avser att med hjälp av ny teknisk förvaltare uppdatera planen 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. Ett flertal av de brister som ändå fanns har åtgärdats. Det kvarstår dock bl.a. att åtgärda skärmavdelare på balkonger. 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

Under 2020 har endast belysningsarmaturer i trapphusen bytts ut.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förändret av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med 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
John Bodare	Ledamot
Maya Salomonsson	Ledamot
Matilda Sandman	Suppleant
Martin Stenman Andersson	Suppleant
Thomas Englund	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 %. Under 2020 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 405 tkr. De likvida medlen har samtidigt minskat med 447 tkr, från 1.374 tkr till 927 tkr. Då ska dock beaktas att föreningen i juni 2020 gjorde en extraamortering på lånen med 800 tkr. Utan denna extraamortering skulle de likvida medlen istället ha ökat med 353 tkr trots att en avgiftssänkning med 10 % har kunnat genomföras. 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.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har en relativt höga lån. F.n. uppgår de till 51.320 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändring 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 visst utrymme, även om detta har minskat genom avgiftssänkningen, 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 51.320 (f.g. år 52.600) tkr. Amortering har gjorts med totalt 1.280 tkr under 2020, varav 800 tkr i form av extraamortering. 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 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 2019 uppgår fastighetsskatten f.n. till 29.350 kr/år. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiftssänkning med 10 % fr.o.m. 2020-01-01.
- Genomgång av våtutrymmen
- Uppdatering av brandvarnare i byggnaderna
- Undersökning av investering i solcellsanläggning

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16, vilket är betydligt senare än vad som brukar vara fallet. Detta p.g.a. coronasituationen och osäkerheten kring genomförandet av stämman på ett bra och säkert sätt. Stämman hölls utomhus på innergården där säkra avstånd kunde upprätthållas.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 93 (f.g. år 93) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året tillkom 8 nya medlemmar medan 8 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 3 (f.g. år 8) överlåtelse skett genom köp. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 38.789 (f.g. år 36.883) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 651	3 821	3 793	4 027	3 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	-405	-824	-484	-21	-234
Soliditet %	71	71	71	71	70
Eget kapital, tkr	130 765	131 170	131 994	132 479	132 500
Taxeringsvärde, tkr	128 935	128 935	102 669	102 669	102 669
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	556**	566*	566*	617	617
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	71	96	102	85	78
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	48	55	58	57	58
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	29	29	26	22	22
Likvida medel vid årets utgång, tkr	927	1 374	823	952	702
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	51 320	52 600	53 080	54 100	55 080
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	10 779	11 048	11 149	11 363	11 569
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	39,80	40,80	51,70	52,69	53,65
Genomsnittlig skuldränta %	1,24	1,36	1,35	1,44	1,85
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	53	53	53	53	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-38	-24	-9	-8	-17
Antal överlåtelse	3	8	5	5	7
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	38 789	36 883	36 830	35 557	37 542

* 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 415 000	928 014	-2 348 592	-823 997
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-823 997	823 997
Reservering yttre fond		250 000	-250 000	
lanspråktagande yttre fond		-178 996	178 996	
Årets resultat				-405 344
Belopp vid årets utgång	133 415 000	999 018	-3 243 592	-405 344

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 243 592
Årets resultat	-405 344
<i>Summa</i>	<i>-3 648 936</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-16 862
Balanseras i ny räkning	-3 882 074
<i>Summa</i>	<i>-3 648 936</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 651 182	3 820 663
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 651 182	3 820 663
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-1 616 299	-2 172 771
Övriga externa kostnader	5	-175 070	-139 897
Personalkostnader	6	-121 835	-115 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
Summa rörelsekostnader		-3 413 601	-3 928 308
Rörelseresultat		237 581	-107 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		583	981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 508	-717 333
Summa finansiella poster		-642 925	-716 352
Resultat efter finansiella poster		-405 344	-823 997
Resultat före skatt		-405 344	-823 997
Årets resultat		-405 344	-823 997

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 181 746 942	183 247 339
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	181 746 942	183 247 339
Summa anläggningstillgångar	181 746 942	183 247 339
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	0	1 500
Övriga fordringar	29 647	26 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 486	113 167
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	252 133	141 654
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	927 123	1 374 227
<i>Summa kassa och bank</i>	927 123	1 374 227
Summa omsättningstillgångar	1 179 256	1 515 881
SUMMA TILLGÅNGAR	182 926 198	184 763 220

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		999 018	928 014
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>134 414 018</i>	<i>134 343 014</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 243 592	-2 348 592
Årets resultat		-405 344	-823 997
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 648 936</i>	<i>-3 172 589</i>
Summa eget kapital		130 765 082	131 170 425
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	40 800 000	52 120 000
Summa långfristiga skulder		40 800 000	52 120 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 520 000	480 000
Skulder till boende/depositioner		40 179	41 179
Leverantörsskulder		268 646	472 756
Skatteskulder		58 700	56 040
Övriga skulder		27 917	28 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 674	394 453
Summa kortfristiga skulder		11 361 116	1 472 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 926 198	184 763 220

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 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 644 891	2 693 868
Hysesintäkter garage	451 201	444 058
Hysesintäkter förråd	126 250	121 250
Hysesintäkter TV/bredband	155 760	155 760
Vattenavgifter	122 487	139 095
Elavgifter	150 545	266 602
Öres- och kronutjämning	48	30
Summa	3 651 182	3 820 663

När det gäller årsavgifter bostäder var en månad avgiftsfri för samtliga medlemmar under 2019. Fr.o.m. 2020-01-01 sänktes månadsavgifterna med 10 %.

El- och vattenavgifter är lägre än föregående år vilket till största delen beror på att avgifterna tidigare inkluderade moms. Enligt gällande lagstiftning ska dessa avgifter vara momsbelagda, varför avgifterna har sänkts och 25 % moms därefter lagts på.

Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparation bostäder	5 406	568
Dörrar och lås invändigt	6 937	3 750
VA	33 465	11 473
Värme	9 752	26 777
Ventilation	5 285	3 599
El	13 737	17 715
Porttelefoner	0	1 290
Hissar	42 015	4 181
Övriga installationer (belysning)	591	0
Portar	0	9 302
Dörrar	25 885	43 140
Planteringar, träd och buskar	2 773	1 761
Markinventarier	0	2 841
Summa	145 846	126 397

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2020	2019
	Ventilation	0	140 244
	Elinstallationer	16 862	6 877
	Dörrar	0	31 875
	Anläggning/upprustning av gemensam uteplats	0	243 500
	Summa	16 862	422 496

Årets kostnader för elinstallationer avser byte av armaturer i trapphusen. Styrelsen föreslår att föreningsstämman ianspråktar fonden för yttre underhåll med 16.862 kr för detta underhåll.

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	53 924	52 980
	Trappstädning	148 008	144 828
	Hissbesiktning och service	33 246	37 046
	Övriga besiktningar/kontroller	0	5 076
	Övriga serviceavtal	29 294	28 798
	Samfällighetskostnader	163 101	177 054
	El	336 855	458 215
	Uppvärmning	227 135	261 829
	Vatten	140 200	138 767
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	72 843	72 422
	Fastighetsförsäkring	70 799	67 803
	Ersättning för men i nyttjanderätt	0	500
	TV och bredband	148 836	149 209
	Fastighetsskatt för lokaler	29 350	29 350
	Öresutjämning	0	1
	Summa	1 453 591	1 623 878

Övriga serviceavtal avser lås-/nyckelavtal.

Då el och vatten som vidarefaktureras till boende numera är momspliktiga intäkter erhålls även momsavdrag för inköp av den del av el och vatten som vidarefaktureras. Detta ger en delförklaring till avvikelserna i el- och vattenkostnaden. Dock har elpriset även varit betydligt lägre under 2020, vilket är ytterligare en förklaring till den stora avvikelserna avseende elkostnaden. Vattenkostnaden ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Dock har vattenkostnaden egentligen ökat kraftigt, vilket dock i stor utsträckning har motverkats av att momsavdrag har gjorts på del av inköpen av vatten.

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	P-platstillstånd	1 250	1 310
	Förbrukningsinventarier, program och förbrukningsmaterial	32 824	954
	Kontorsmaterial	1 238	716
	Porttelefoni och hemsida	3 567	3 449
	Postbefordran	5 531	5 528
	Revisionsarvode	12 844	12 906
	Möteskostnader	2 050	21 644
	Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	85 873	82 876
	Bankkostnader	1 988	2 407
	Tidskrifter och facklitteratur	189	189
	Gåvor	1 574	1 018
	Rest-/förseningsavgifter	0	625
	Övriga administrationskostnader	0	1 700
	Övriga externa tjänster	26 142	4 575
	Summa	175 070	139 897

Årets inköp av förbrukningsinventarier har uppgått till 32.535 kr och avser till den största delen 100 st brandvarnare, dator, skrivare, router och dammsugare.

Möteskostnader avviker från föregående år då samtliga deltagande medlemmar föregående år bjöds in till middag i samband med årsstämman, vilket p.g.a. coronasituationen inte var möjlig under 2020.

Årets kostnad för övriga externa tjänster består av ett abonnemang för hjärtstartare, konsultkostnad för genomgång av våtutrymmen och dokumentation av detta samt konsultkostnad för hjälp med ansökan om investeringsbidrag för solcellsanläggning.

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Arvoden till styrelsen	78 500	74 500
	Övriga arvoden	18 000	16 500
	Sociala avgifter	25 335	24 243
	Summa	121 835	115 243

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

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar byggnad	-9 142 382	-7 641 985
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar byggnad	-10 642 779	-9 142 382
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	181 746 942	183 247 339

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 128.935.000 kr, fördelat på mark med 40.000.000 kr och byggnad med 88.935.000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 2.935.000 kr och avser garage.

Not 8	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2020-06-30, ränta 1,73 %	0	14 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-30, ränta 1,23 %	10 520 000	11 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2022-06-30, ränta 1,23 %	13 500 000	13 500 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-07-30, ränta 1,21 %	14 100 000	14 100 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2025-06-30, ränta 0,84 %	13 200 000	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-10 520 000	-480 000
	Summa	40 800 000	52 120 000

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 10.520.000 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. Under 2020 har extraamortering gjorts med 800.000 kr vid villkorsändring av ett av lånen per 2020-06-30. Vid villkorsändringen kunde lånets ränta samtidigt sänkas från 1,73 % till 0,84 % vid en bindningstid på 5 år.

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 15/2 - 2021



Mats Hallberg



Karl-Erik Bäcklund



John Bodare



Peter Holmlund



Maya Salomonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-02

BOREV Revision AB



Tomas Ericsson

Huvudansvarig 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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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.

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 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 2 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor