

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALHALL

Org. nr. 769622-0412

ÅR 2012

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2010-09-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-09 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Kungsängen 23:15 i Uppsala kommun

Föreningen är medlem i samfälligheten: Torgets Samfällighetsförening

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 april 2012

Ordinarie:		Suppleanter:
Håkan Johansson	Ordförande	Jopin Daghighi
Per Anders Forsgren	Ledamot	
Per Envall	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 april 2012

Ordinarie:		Suppleanter:
Håkan Johansson	Ordförande	Jopin Daghighi
Per Anders Forsgren	Ledamot	
Per Envall	Ledamot	

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:	Suppleant:
KPMG	KPMG

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 5 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kungsängen 23:15 i Uppsala kommun

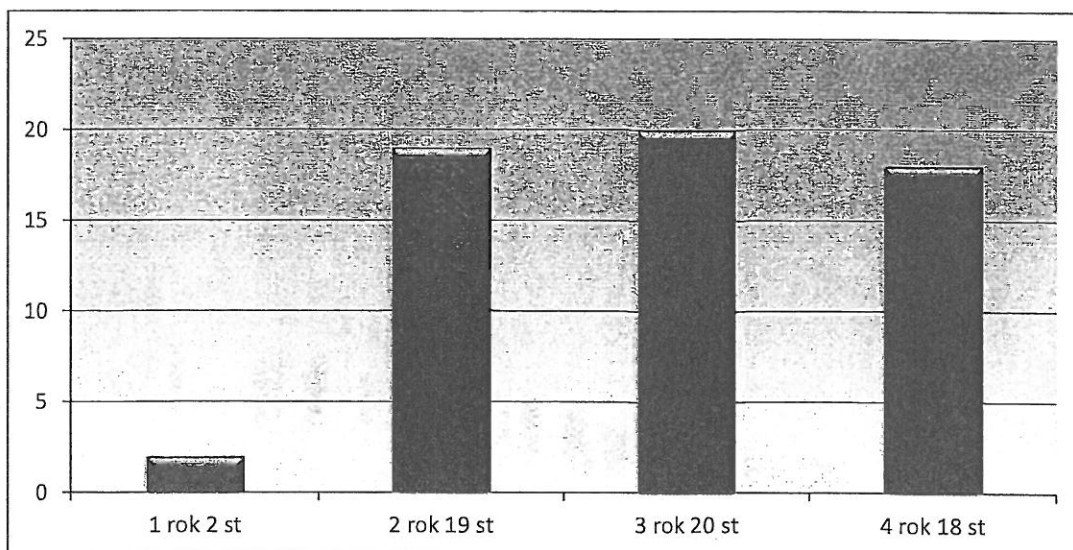
Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	46 000 000	0
Varav byggnader:	28 200 000	0
Varav mark:	17 800 000	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning



✱

Förvaltning

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

Avtal med leverantörer

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

Verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 59 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 4 761 kvm samt garage med tillhörande markarbeten m m tecknades den 4 april 2011.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 192 415 000 kronor varav 100 000 kronor i likviditetsreserv. Anskaffningsvärdet förutsätter återbetalning av mervärdesskatt, vilken garanteras av Skanska Nya Hem AB om 3 500 000 kronor.

Ekonomisk avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB inträffade den 1 november 2012. Byggnationen slutfördes under 2012. Slutmöte hölls 2012-10-18 där entreprenaden godkändes med en femårig garantitid som går ut 2017-10-17. Inflyttning har successivt skett under 2012. Långfristig finansiering placerades 2012-11-01.

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos Bolagsverket. Planen är försett med ett intyg daterat den 10 april 2012

Bostadsrättsföreningen Valhall
769622-0412

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	8 373
	<hr/> 8 373
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	23 805
i ny räkning överföres	<hr/> -15 432
	8 373

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

✶ 40

RESULTATRÄKNINGAR

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	560 126	0
Övriga rörelseintäkter	2	130 391	0
		690 518	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-32 207	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-200 496	0
Övriga driftkostnader	5	-35 114	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-20 039	0
		-287 856	0
Rörelseresultat före avskrivningar		402 662	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-20 000	0
Rörelseresultat		382 662	0
Finansiella intäkter & kostnader			
Räntekostnader		-374 289	0
Resultat efter finansiella poster		8 373	0
Årets resultat		8 373	0

✱

Bostadsrättsföreningen Valhall
769622-0412

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	192 369 721	114 565 000
		192 369 721	114 565 000
Summa anläggningstillgångar		192 369 721	114 565 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 402	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	27 645 350	4 715 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 192	0
		27 758 944	4 715 360
Kassa och bank	14	208 261	0
Summa omsättningstillgångar		27 967 205	4 715 360
SUMMA TILLGÅNGAR		220 336 926	119 280 360

✂

BALANSRÄKNINGAR Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		130 832 500	2 450 000
		130 832 500	2 450 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		8 373	0
		8 373	0
Summa eget kapital		130 840 873	2 450 000
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 2 000 tkr)	14	837 416	0
Skulder till kreditinstitut	11	57 000 000	0
Summa långfristiga skulder		57 837 416	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	116 830 360
Leverantörsskulder		157 967	0
Skatteskulder		216 400	0
Övriga kortfristiga skulder	12	30 567 673	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		229 016	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	487 581	0
Summa kortfristiga skulder		31 658 637	116 830 360
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		220 336 926	119 280 360

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 000 000	0

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

✶

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadsinventarier 20% (0%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

RF

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	479 726	0
	Hysesintäkter lokaler	80 400	0
		560 126	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Vatten	24 520	0
	El	48 938	0
	Tv-avgift	25 300	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 100	0
	Övriga intäkter	30 533	0
		130 391	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	23 250	0
	Städ	3 548	0
	Hisservice	5 409	0
		32 207	0
Not 4	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	80 517	0
	Fjärrvärme	76 932	0
	Vatten	26 631	0
	Sophämtning	16 417	0
		200 496	0
Not 5	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	4 755	0
	Samfällighetsförening	6 387	0
	Tv/Bredband	23 972	0
		35 114	0

Bostadsrättsföreningen Valhall
769622-0412

Not 6	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Telekommunikation	102	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	17 292	0
	Övriga omkostnader	2 645	0
		20 039	0
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	0	0
		0	0

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

Not 7	Byggnader och mark	2012	2011
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	72 215 000	0
	Årets anskaffningsvärde	77 824 721	72 215 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 039 721	72 215 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-20 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 000	0
	Mark		
	Ingående markvärde	42 350 000	0
	Markförvärv	0	42 350 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 350 000	42 350 000
	Utgående planenligt restvärde	192 369 721	114 565 000
	Taxeringsvärden byggnader	28 200 000	0
	Taxeringsvärden mark	17 800 000	0
		46 000 000	0

Bostadsrättsföreningen Valhall
769622-0412

Not 8	Kortfristiga fordringar	2012	2011
	Redovisningsmedel Skanska Nya Hem AB	22 767 500	2 450 000
	Avräkningskonto Skanska Nya Hem AB	259 250	2 265 360
	Momsfordran	4 618 600	0
		27 645 350	4 715 360

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
	Tv/Bredband	37 148	0
	Försäkring	11 887	0
	Förvaltningsarvode	17 250	0
	Vatten	8 917	0
	Sophämtning	4 807	0
	Hiss	7 979	0
	Samfällighetsavgift	6 203	0
		94 192	0

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	2 450 000	128 382 500	130 832 500
Årets resultat	0	8 373	8 373

Not 11	Skulder till kreditinstitut	2012	2011
	Bank	%-sats	Omsättning
	Handelsbanken	4,09%	2014-06-30
			14 000 000
	Handelsbanken	4,40%	2015-06-30
			14 000 000
	Handelsbanken	4,56%	2016-06-30
			14 000 000
	Handelsbanken	2,58%	3 månaders
			15 000 000
			57 000 000
			0

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2012	2011
	Entreprenadfakturor Skanska Nya Hem AB	28 750 000	0
	Avräkningskonto Skanska Nya Hem AB	672 673	0
	Investeringsmoms	1 145 000	0
		30 567 673	0

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
	Räntekostnader	369 000	0
	Revisionsarvode	20 000	0
	Fjärrvärme	56 454	0
	El	42 127	0
		487 581	0

Bostadsrättsföreningen Valhall
769622-0412

Not 14 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	208 261	0
Checkräkningskredit (kredit limit 2 000 000 kr)	837 416	0

Solna den 11/4 2013



Håkan Johansson
Ordförande

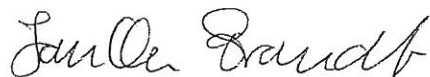


Per Anders Forsgren
Ledamot



Per Envall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2013



KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valhall för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Valhalls finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valhall för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 12 april 2013

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor