

# Årsredovisning

för

## Brf Valhall 2

716410-3868

Räkenskapsåret

2015

# Årsredovisning

för

## Brf Valhall 2

716410-3868

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Valhall 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Valhall 2 startade sitt första verksamhetsår 1981. Föreningen är en äkta bostadsförening med två lägenhetshus i Skara.

### Medlemsinformation

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Lisbeth Paulsson    | ordförande                     |
| Thord Svensson      | ledamot                        |
| Susanne Larm        | ledamot                        |
| Kent Carlsson       | ledamot (flyttat under året)   |
| Annelie Svedenqvist | ledamot, kassör                |
| Mikael Svedenqvist  | suppleant                      |
| Petra Bremer        | suppleant (ledamot efter Kent) |

### Revisorer

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Jan-Åke Larsson  | ordinarie |
| FöretagsRevision | ordinarie |
| Gudrun Lundin    | suppleant |
| Roland Johansson | suppleant |

### Valberedning

Till valberedning valdes Bengt Svensson och Elisabeth Pedersen.

Firmatecknare har under året varit Lisbeth Paulsson, Thord Svensson och Mikael Svedenqvist, två i förening.

Sammanträden Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj och medlemsmöte med adventskaffe den 10 dec samt 6 protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Clazzeman lokalvård- och fastighetsskötsel.

Medlemsantal är i föreningen 36 st.

Årsavgifter m.m Totala intäkter för 2015 blev 1 564 754 kronor. Lägenhetsavgifterna till föreningen är 549 kr/kvm och år.

Fastighetsförsäkringar har vi i Länsförsäkringar till "fullvärde". Föreningen har även en tilläggsförsäkring för bostadsrätter för alla 36 lägenheterna i BRF Valhall 2.

**Fastigheterna** är belägna på Valhallagatan 10 och 20 i kvarteret Valhall 2. Byggnationen färdigställdes 1965 och innehåller 36 lägenheter och 1 st hyresrum om totalt 2848,5 kvm och 12 st garage. Dessutom finnes på fastighetsområdet 27 st bilparkeringsplatser varav 10 st försedda med motorvärmarruttag.

#### **Lägenhetsfördelning**

|      |                        |
|------|------------------------|
| 6 st | 4 rum och kök = 97 kvm |
| 8 st | 3 rum och kök = 82 kvm |
| 12st | 3 rum och kök = 75 kvm |
| 9 st | 3 rum och kök = 70 kvm |
| 1 st | 2 rum och kök = 55 kvm |
| 1 st | enkelrum               |

#### **Ekonomi**

Föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång, framgår av efterföljande balansräkning med omslutning om 9 455 925 kronor. Fastighetens bokförda värde har reducerats med 165 053 kronor + markanläggning med 26 318 kronor.

Vår totala låneskuld i Handelsbanken är 5 360 310 kronor när vi under året amorterat 112 388 kronor. Bokföringen år 2015 har gjorts av Företagsrevision i Skaraborg AB. Alla betalningar har lagts in av Annelie Svedenqvist som sköter detta, samt allt som har med hyror och fonder att göra, samt köllistor på garage och p-platser.

#### **Underhållsplan**

Föreningen planerar under 2016 att göra mindre fasadrenoveringar för ca 240 000 kr, byta ut garageportar för ca 280 000 kr och anlägga nya rabatter runt fastigheterna för ca 100 000 kr.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hyror och årsavgifter             | 1 565       | 1 564       | 1 477       | 1 490       |
| Resultat efter finansiella poster | 434         | 448         | 176         | 115         |
| Soliditet (%)                     | 39          | 36          | 31          | 29          |
| Balansomslutning                  | 9 456       | 9 166       | 9 171       | 9 294       |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 119 804        |
| årets vinst      | 391 627          |
|                  | <b>1 511 431</b> |

disponeras så att

Avsättning till yttre reparationsfond  
i ny räkning överföres

|                      |
|----------------------|
| 41 706               |
| <del>1 469 725</del> |
| <b>1 511 431</b>     |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2015-01-01<br>-2015-12-31 | 2014-01-01<br>-2014-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Hyror och årsavgifter   |     | 1 564 754                 | 1 563 770                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 564 754</b>          | <b>1 563 770</b>          |
| <b>Driftskostnader</b>  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader   |     | -761 641                  | -707 006                  |
| Personalkostnader   | 1   | -50 263                   | -53 856                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -191 371                  | -191 371                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-1 003 275</b>         | <b>-952 233</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>561 479</b>            | <b>611 537</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 188                       | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -170 040                  | -211 975                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-169 852</b>           | <b>-211 975</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>391 627</b>            | <b>399 562</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>391 627</b>            | <b>399 562</b>            |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>391 627</b>            | <b>399 562</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 2          | 7 519 835         | 7 711 206         |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 3          | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>7 522 635</b>  | <b>7 714 006</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 13 893            | 12 385            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 26 193            | 22 581            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |            | <b>40 086</b>     | <b>34 966</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |            | 431 263           | 431 263           |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 461 941         | 985 462           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 933 290</b>  | <b>1 451 691</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>9 455 925</b>  | <b>9 165 697</b>  |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>  | 4          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser  |            | 1 657 779         | 1 657 779         |
| Fond för yttre underhåll   |            | 504 509           | 462 803           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>   |            | <b>2 162 288</b>  | <b>2 120 582</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |            |                   |                   |
| Balanserat resultat  |            | 1 119 804         | 761 949           |
| Årets resultat   |            | 391 627           | 399 562           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  |            | <b>1 511 431</b>  | <b>1 161 511</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>  |            | <b>3 673 719</b>  | <b>3 282 093</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>  | 5          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut   |            | 5 247 922         | 5 360 110         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut   |            | 112 388           | 112 588           |
| Leverantörsskulder   |            | 4 800             | 9 818             |
| Övriga skulder   |            | 186 140           | 189 521           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   |            | 230 956           | 211 567           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  |            | <b>534 284</b>    | <b>523 494</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  |            | <b>9 455 925</b>  | <b>9 165 697</b>  |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>   |            |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>  |            |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   |            | 6 420 000         | 6 420 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  |            | <b>6 420 000</b>  | <b>6 420 000</b>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>   |            | Inga              | Inga              |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hyror och årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

## Noter

### Not 1 Anställda och personalkostnader

|  | 2015              | 2014             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                   |                  |
| Kvinnor  | 0                 | 0                |
| Män  | 0                 | 0                |
|  | 0                 | 0                |
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |                   |                  |
| Löner och andra ersättningar   | 36 950            | 41 800           |
| Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)                      | 13 313<br>(1 312) | 12 056<br>1 226) |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>50 263</b>     | <b>53 856</b>    |

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 223 006         | 9 223 006         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 223 006</b>  | <b>9 223 006</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 511 800        | -1 320 429        |
| Årets avskrivningar                             | -191 371          | -191 371          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 703 171</b> | <b>-1 511 800</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 519 835</b>  | <b>7 711 206</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 13 902 000        | 13 902 000        |
|   | <b>13 902 000</b> | <b>13 902 000</b> |

### Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2015-12-31   | 2014-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 800        | 2 800        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

#### Not 4 Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 1 657 779            | 462 803                        | 761 949                | 399 562           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 41 706                         | 357 856                | -399 562          |
| Årets resultat                             |                      |                                |                        | 391 627           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>1 657 779</b>     | <b>504 509</b>                 | <b>1 119 805</b>       | <b>391 627</b>    |

#### Not 5 Långfristiga skulder

|   | 2015-12-31       | 2014-12-31         |
|---|------------------|--------------------|
| <b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b> |                  |                    |
|   | 449 552          | <del>450 352</del> |
|   | <b>449 552</b>   | <b>450 352</b>     |
| <b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>                   |                  |                    |
| Skulder till kreditinstitut   | 4 798 370        | 4 909 758          |
|   | <b>4 798 370</b> | <b>4 909 758</b>   |

Skara den 7 april 2016



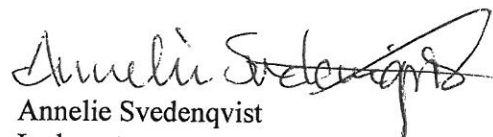
Lisbeth Paulsson  
Ordförande



Thord Svensson  
Ledamot



Susanne Larm  
Ledamot



Annelie Svedenqvist  
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2016

Företagsrevision i Skaraborg AB



Fredrik Svensson  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 15 april 2016



Jan-Åke Larsson  
Revisor, Brf Valhall 2

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Valhall 2**  
Org.nr 716410-3868

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valhall 2 för räkenskapsåret 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*

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 föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 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 2 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

### ***Uttalanden***

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

Skara den 15 april 2016

Företagsrevision i Skaraborg AB

  
\_\_\_\_\_  
Fredrik Svensson  
Auktoriserad revisor