

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valhall, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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. Fr.o.m. sommaren 2022 kommer avtalet med Skanska att avslutas och föreningen därefter själv stå för uthyrningen till boende 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. 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
Byte av belysningsarmaturer i trapphusen	2020

Under 2021 har byggnadens låssystem ersatts med ett elektroniskt passersystem.

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 t.o.m. 2021-03-31. Fr.o.m. 2021-04-01 finns avtal tecknat med N-O-X AB.

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 2021-06-15 samt extra föreningsstämma 2021-12-07 haft följande sammansättning:

Mats Hallberg	Ledamot, ordförande
Maya Hammarén	Ledamot, sekreterare (avgått vid extra föreningsstämma 2021-12-07)
Sofia Li	Ledamot, sekreterare (tillträtt vid extra föreningsstämma 2021-12-07)
Peter Holmlund	Ledamot, kassör
Karl-Erik Bäcklund	Ledamot
John Bodare	Ledamot
Martin Stenman Andersson	Suppleant
Thomas Englund	Suppleant
Sofia Li	Suppleant (avgått vid extra föreningsstämma 2021-12-07)
Juan Antonio Blazquez Cabrera	Suppleant (tillträtt vid extra föreningsstämma 2021-12-07)
Adam Vainovskis	Suppleant (tillträtt vid extra föreningsstämma 2021-12-07)

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 2021 har avgifterna varit oförändrade samtidigt som föreningen har gjort ett resultatmässigt underskott på 607 tkr. De likvida medlen har samtidigt ökat med 27 tkr, från 927 tkr till 954 tkr. Då ska dock beaktas att föreningen i juni 2021 gjorde en extraamortering på lånen med 520 tkr. Utan denna extraamortering skulle de likvida medlen istället ha ökat med 547 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.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har relativt höga lån. F.n. uppgår de till 50.320 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändring av räntan. På senare tid har räntenivån sänkts 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 som gjordes 2020, 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 50.320 (f. år 51.320) tkr. Amortering har gjorts med totalt 1.000 tkr under 2021, varav 520 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

Utöver byte av låssystem till ett elektroniskt passersystem har endast mindre reparationer av normal omfattning utförts.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15, vilket är betydligt senare än vad som brukar vara fallet. Stämman genomfördes genom poströstning. Detta p.g.a. coronasituationen och osäkerheten kring genomförandet av stämman på ett bra och säkert sätt. Extra föreningsstämma hölls 2021-12-07, där fyllnadsval gjordes avseende en avgående styrelseledamot. Samtidigt valdes två nya suppleanter.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 91 (f. år 93) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året tillkom 18 nya medlemmar medan 20 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 14 (f. år 3) överlåtelse skett genom köp. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 43.538 (f. år 38.789) kr. Därutöver har 10 % av en bostadsrätt bytt ägare genom att överlåtas som gåva.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 730	3 651	3 821	3 793	4 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	-607	-405	-824	-484	-21
Soliditet %	72	71	71	71	71
Eget kapital, tkr	130 158	130 765	131 170	131 994	132 479
Taxeringsvärde, tkr	128 935	128 935	128 935	102 669	102 669
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	556	556**	566*	566*	617
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	105	71	96	102	85
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	80***	48	55	58	57
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	32	29	29	26	22
Likvida medel vid årets utgång, tkr	954	927	1 374	823	952
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	50 320	51 320	52 600	53 080	54 100
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	10 569	10 779	11 048	11 149	11 363
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	39,03	39,80	40,80	51,70	52,69
Genomsnittlig skuldränta %	1,08	1,24	1,36	1,35	1,44
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	53	53	53	53	53
Lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-4	-38	-24	-9	-8
Antal överlåtelse	14	3	8	5	5
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	43 538	38 789	36 883	36 830	35 557

* 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

*** Fr.o.m. 2021 har föreningen börjat att betala för sin del av uppvärmning av garaget. Därmed ingår 2021 även kostnad för detta för perioden 2012-2021. Bortsett från detta skulle kostnaden uppgå till 58 kr/kvm bostadsarea.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 415 000	999 018	-3 243 592	-405 344
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-405 344	405 344
Reservering yttre fond		250 000	-250 000	
lanspråktagande yttre fond		-16 862	16 862	
Årets resultat				-606 644
Belopp vid årets utgång	133 415 000	1 232 156	-3 882 074	-606 644

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 882 074
Årets resultat	-606 644
<i>Summa</i>	<i>-4 488 718</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-187 127
Balanseras i ny räkning	-4 551 591
<i>Summa</i>	<i>-4 488 718</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 729 859	3 651 182
Övriga rörelseintäkter		5 179	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 735 038	3 651 182
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 012 953	-1 616 299
Övriga externa kostnader	5	-158 859	-175 070
Personalkostnader	6	-122 769	-121 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
Summa rörelsekostnader		-3 794 978	-3 413 601
Rörelseresultat		-59 940	237 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		678	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 382	-643 508
Summa finansiella poster		-546 704	-642 925
Resultat efter finansiella poster		-606 644	-405 344
Resultat före skatt		-606 644	-405 344
Årets resultat		-606 644	-405 344

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	
	180 246 545	181 746 942
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	180 246 545	181 746 942
Summa anläggningstillgångar	180 246 545	181 746 942
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	29 646	29 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 034	222 486
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	266 680	252 133
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	954 462	927 123
<i>Summa kassa och bank</i>	954 462	927 123
Summa omsättningstillgångar	1 221 142	1 179 256
SUMMA TILLGÅNGAR	181 467 687	182 926 198

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		1 232 156	999 018
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>134 647 156</i>	<i>134 414 018</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 882 074	-3 243 592
Årets resultat		-606 644	-405 344
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 488 718</i>	<i>-3 648 936</i>
Summa eget kapital		130 158 438	130 765 082
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	36 340 000	40 800 000
Summa långfristiga skulder		36 340 000	40 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 980 000	10 520 000
Skulder till boende/depositioner		32 000	40 179
Leverantörsskulder		422 212	268 646
Skatteskulder		58 700	58 700
Övriga skulder		28 278	27 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 059	445 674
Summa kortfristiga skulder		14 969 249	11 361 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 467 687	182 926 198

NOTER

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	2021	2020
	Årsavgifter bostäder	2 644 891	2 644 891
	Hysesintäkter garage	452 450	451 201
	Hysesintäkter förråd	129 000	126 250
	Hysesintäkter TV/bredband	155 760	155 760
	Vattenavgifter	110 170	122 487
	Elavgifter	237 523	150 545
	Öres- och kronutjämning	65	48
	Summa	3 729 859	3 651 182

Elavgifterna har ökat kraftigt då föreningen har ett rörligt elprisavtal.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
	Reparation bostäder	6 750	5 406
	Dörrar och lås invändigt	13 591	6 937
	VA	14 124	33 465
	Värme	5 330	9 752
	Ventilation	2 587	5 285
	El	7 349	13 737
	Porttelefoner	12 099	0
	Hissar	0	42 015
	Övriga installationer (belysning)	1 591	591
	Dörrar	4 238	25 885
	Planteringar, träd och buskar	2 842	2 773
	Markinventarier	1 979	0
	Summa	72 480	145 846

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2021	2020
	Elinstallationer	0	16 862
	Dörrar	187 127	0
	Summa	187 127	16 862

Årets kostnad för dörrar avser byte av låssystem till ett elektroniskt passersystem. Styrelsen föreslår att föreningsstämman ianspråkar fonden för yttre underhåll med 187.127 kr för detta underhåll.

Not 4	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	51 080	53 924
	Trappstädning	108 351	148 008
	Hissbesiktning och service	30 215	33 246
	Övriga serviceavtal	29 788	29 294
	Samfällighetskostnader	172 186	163 101
	El	499 348	336 855
	Uppvärmning	381 283	227 135
	Vatten	153 873	140 200
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	73 603	72 843
	Fastighetsförsäkring	75 541	70 799
	TV och bredband	148 727	148 836
	Fastighetsskatt för lokaler	29 350	29 350
	Summa	1 753 345	1 453 591

Byte av entreprenör avseende trappstädningen har skett fr.o.m. 2021-04-01. Kostnaden har därmed sänkts väsentligt.

Övriga serviceavtal avser lås-/nyckelavtal.

Föreningen har ett rörligt elprisavtal. Under 2020 var elpriset lågt medan det under stor del av 2021 har varit mycket högt. Detta har givit en stor negativ avvikelse mellan åren.

Även uppvärmningskostnaden har ökat väsentligt. Till stort del beror detta på att det under 2021 upptäcktes att endast en av föreningarna i området har betalat för uppvärmning av garaget. Detta har nu reglerats och Brf Valhalls del för åren 2012-2021 har uppgått till 103.150 kr. Uppvärmningskostnaden exklusive garaget har därmed uppgått till 278.133. Denna ökning jämfört mot föregående år förklaras av att föregående års vintermånader var ovanligt milda till skillnad från motsvarande period under 2021.

Not 5	Övriga externa kostnader	2021	2020
	P-platstillstånd	0	1 250
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	20 455	32 824
	Kontorsmaterial	7 458	1 238
	Porttelefoni och hemsida	3 658	3 567
	Postbefordran	6 372	5 531
	Revisionsarvode	13 731	12 844
	Möteskostnader	9 650	2 050
	Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	87 624	85 873
	Bankkostnader	3 923	1 988
	Tidskrifter och facklitteratur	189	189
	Gåvor	1 042	1 574
	Övriga administrationskostnader	700	0
	Övriga externa tjänster	4 057	26 142
	Summa	158 859	175 070

Årets inköp av förbrukningsinventarier har uppgått till 20.246 kr och avser 20 st fjärrkontroller till garaget.

Årets kostnad för övriga externa tjänster består av ett abonnemang för hjärtstartare.

Not 6	Personalkostnader	2021	2020
	Arvoden till styrelsen	77 500	78 500
	Övriga arvoden	18 500	18 000
	Sociala avgifter	26 769	25 335
	Summa	122 769	121 835

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

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar byggnad	-10 642 779	-9 142 382
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar byggnad	-12 143 176	-10 642 779
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	180 246 545	181 746 942

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	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-30, ränta 1,23 %	0	10 520 000
	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	13 200 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-06-30, ränta 0,75 %	9 520 000	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-480 000	0
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras kommande år)	-13 500 000	-10 520 000
	Summa	36 340 000	40 800 000

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 13.500.000 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 2021 har extraamortering gjorts med 520.000 kr vid villkorsändring av ett av lånen per 2021-06-30. Vid villkorsändringen kunde lånets ränta samtidigt sänkas från 1,23 % till 0,75 % vid en bindningstid på 5 år.

Not 9	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	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

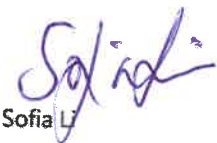
Uppsala den 17 / 2 - 2022



Mats Hallberg



John Bodare



Sofia L



Karl-Erik Bäcklund



Peter Holmlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-28

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 28 mars 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor