

Årsredovisning

för

BRF Valhall

769631-5154

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Valhall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-18. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Trosa Fagerhult 2:221 den 2 september 2016. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 14.820.000 kronor. Efter det att fastigheten färdigställdes uppgår anskaffningsvärdet till 31.159.632 kronor.

Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2016-01-18 respektive 2016-09-09. Uppdaterades 2020-09-20

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har utgått med 20.000kr.

Föreningen har ökat medlemsavgifterna med 30% från och med den 1/1-2024

Föreningen har sitt säte i Vagnhärad.

Fastigheten

Fastigheten Trosa Fagerhult 2:221 bestpr i 18 bostadsrättslägenheter.

Samtliga bostadsrättslägenheter är per 2017-12-31 upplåtna med bostadsrätt. Insatser för föreningens bostadsrättslägenheter uppgår till sammanlagt 25.182.000 kronor i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Per 2017-12-31 är föreningen en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet uppgår till 15. 680.000 kr varav mark 1.882.000 kr.

Avskrivning på byggnad sker med 1% på anskaffningsvärdet.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska enligt stadgarna avsättas till dispositionsfonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus beslutas av föreningsstämman.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

90.

Styrelse och firmateckning

Ordinarie ledamöter är:

Alexander Silvennoinen, Rikard Nilsson, Martin Novak, Alexander Johansson.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-07-11

Revisor

Erik Davidsson Revisorsuppleant, Borevision i Sverige AB

Föreningens lån

Föreningen har två lån hos Danske Bank om totalt 12.629.837 kronor.

Föreningen har amorterat 284.322 kr under 2023

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 008	949	875	839
Resultat efter finansiella poster	-48	81	-44	-25
Soliditet (%)	56,7	56,2	55,5	55,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	887	798	766	754
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 006	12 276	8 306	8 206
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 006	12 276	8 306	8 206
Sparande per kvm (kr/kvm)	245	368	249	267
Räntekänslighet (%)	13,5	15,4	10,8	10,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	189	212	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	88,5	92,8	94,5

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 182 000	-8 511 983	80 785	16 750 802
Disposition av föregående års resultat:		80 785	-80 785	0
Årets resultat			-47 967	-47 967
Belopp vid årets utgång	25 182 000	-8 431 198	-47 967	16 702 835

20

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 431 197
årets förlust	-47 967
	-8 479 164

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 479 164
	-8 479 164

Vi har skapat en årsbudget för att få en översikt över kommande årets utgifter och med detta beräknas höjningen av månadsavgifterna.

Föreningen avsätter dessutom 15.000sek varje månad till ett separat sparkonto för oförutsedda utgifter.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

20,

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Medlemsavgifter	1	1 002 946	944 431
Övriga rörelseintäkter		5 539	4 988
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 008 485	949 419
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-440 930	-366 622
Personalkostnader		-6 284	-6 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-306 000	-306 000
Summa rörelsekostnader		-753 214	-678 906
Rörelseresultat		255 271	270 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 283	-189 728
Summa finansiella poster		-303 238	-189 728
Resultat efter finansiella poster		-47 967	80 785
Resultat före skatt		-47 967	80 785
Årets resultat		-47 967	80 785

40

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

28 941 781

29 247 781

Summa materiella anläggningstillgångar

28 941 781

29 247 781

Summa anläggningstillgångar

28 941 781

29 247 781

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

55 785

42 750

Övriga fordringar

5 851

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 048

16 710

Summa kortfristiga fordringar

80 684

59 460

Kassa och bank

Kassa och bank

452 029

477 443

Summa kassa och bank

452 029

477 443

Summa omsättningstillgångar

532 713

536 903

SUMMA TILLGÅNGAR

29 474 494

29 784 684

20.

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 182 000

25 182 000

Summa bundet eget kapital

25 182 000

25 182 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 431 197

-8 511 982

Årets resultat

-47 967

80 785

Summa fritt eget kapital

-8 479 164

-8 431 197

Summa eget kapital

16 702 836

16 750 803

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

4 935 837

4 935 837

Summa långfristiga skulder

4 935 837

4 935 837

Kortfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

7 694 000

7 978 322

Förskott från kunder

0

4 394

Leverantörsskulder

14 086

5 244

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

127 735

110 084

Summa kortfristiga skulder

7 835 821

8 098 044

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 474 494

29 784 684

sp.

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-47 967	80 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	306 000	306 000
Betald skatt	-5 851	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	252 182	386 785
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-13 035	-34 366
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 338	-639
Förändring av leverantörsskulder	8 842	1 962
Förändring av kortfristiga skulder	13 257	26 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258 908	380 521
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-284 322	-365 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284 322	-365 006
Årets kassaflöde	-25 414	15 515
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	477 443	461 928
Likvida medel vid årets slut	452 029	477 443

ep.

Noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Fastigheten har förvärvats via bolag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

gn.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	932 969	839 479
Intäkter parkering	40 077	37 350
Intäkter gemensamhetshus	29 900	67 600
Övriga intäker	2 123	4 990
	1 005 069	949 419

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, fiber.

Not 2 Byggnader och mark

Avskrivningar på byggnader sker med 1% på anskaffningsvärdet.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 587 636	30 587 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 587 636	30 587 636
Ingående avskrivningar	-1 911 849	-1 605 849
Årets avskrivningar	-306 000	-306 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 217 849	-1 911 849
Markvärde	571 994	571 994
Utgående ackumulerade uppskrivningar	571 994	571 994
Utgående redovisat värde	28 941 781	29 247 781

Not 3 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 914 159 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder Danske Bank		
Lån som förfaller inom 1 år	7 676 000	7 978 322
Lån som förfaller inom 5 år	4 953 837	4 935 837
	12 629 837	12 914 159

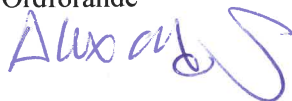
Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

24.

Vagnhärad

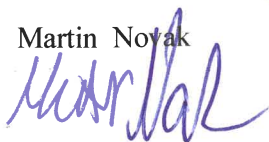
Alexander Silvennoinen
Ordförande



Alexander Johansson



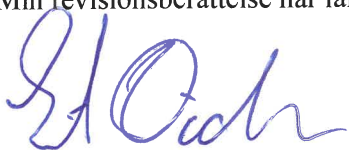
Martin Novak



Rikard Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



Erik Davidsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valhall, org.nr. 769631-5154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valhall för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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. Risker 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ed

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valhall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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

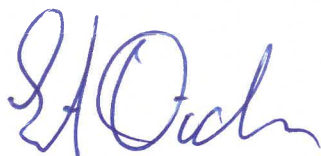
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-04-08



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

