

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valhall, Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen i Uppsala på adresserna Tullgarngatan 23, 25 och 27.

Föreningen är medlem i två Samfällighetsföreningar. Torgets samfällighetsförening tillsammans med ytterligare tre föreningar som bildar kanter runt ett torg. GA:n omfattar torget samt stickgatorna med tillhörande ledningar och belysning. I Samfällighetsföreningen Spolen 14-16 ingår föreningen tillsammans med två andra föreningar, och omfattar dela av gården och garaget under husen med tillhörande ledningar och belysning.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-03. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2012-04-10. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011-04-14 fastigheten Kungsängen 23:15 i Uppsala kommun och innehar därmed marken med äganderätt. 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. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 175 472 000 kr, varav markvärdet motsvarar 55 000 000 kr och byggnadsvärdet 120 472 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsatts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2025.

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 uppdaterats under 2023. 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.

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
Nytt elektroniskt passersystem	2021
Ombyggnation av innergård, (genomförd av SFF Spolen 14-16, föreningens del enligt fördelning i SFF)	2022
Stamspolning	2022
Installation av 3 elladdboxar i parkeringsgaraget	2023
Underhåll av hissar	2023

Under 2024 har 3 nya portautomatiker satts in.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förandet av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel har föreningen avtal med Sweax. För städning har N-O-X AB ansvarat.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Otis
Avtal lås/nycklar/mm	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 2024-05-21 haft följande sammansättning:

John Bodare	Ledamot, ordförande
Peter Holmlund	Ledamot, kassör
Sofia Li	Ledamot, sekreterare
Sara Engström	Ledamot
Anna Storm	Ledamot
Adam Vainovskis	Suppleant (avgått i augusti p.g.a. flytt)
Thomas Englund	Suppleant
Juan Antonio Blazquez Cabrera	Suppleant
Martin Stenman Andersson	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.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor
Borev Revision AB

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 kassa alternativt amortera på fastighetslånen.

De likvida medlen har ökat med 239 tkr. Då har planerat underhåll för 116 tkr utförts.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har relativt höga lån. F.n. uppgår de till 48 880 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändring av räntan. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför binda lånen på nivåer som ger låga räntekostnader ytterligare något år framöver trots ökade räntenivåer senaste åren. Räntekänsligheten i föreningen vid årets slut är 13,46 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 13,46 %. 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.

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

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde avgifterna med 10 % from 2024-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 91 (f. år 90) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året har 9 överlåtelser skett genom köp. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 39 162 kr. Ytterligare en ägarförändring har skett genom en bodelning.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 301	4 082	3 853	3 730	3 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	-863	-1 060	-1 245	-607	-405
Soliditet, %	72	72	72	72	71
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	763	718	556	556	556
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	83	82			
Skuldsättning/kvm, kr	8 303	8 385			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	10 267	10 368	10 468	10 569	10 779
Sparande/kvm, kr	128	108			
Räntekänslighet, %	13,46	14,45%	18,84%	19,03%	19,40%
Energikostnad/kvm, kr	172	151			
Eget kapital, tkr	126 990	127 854	128 913	130 158	130 765
Taxeringsvärde, tkr	175 472	175 472	175 472	128 935	128 935
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	27,86	28,13	28,40	39,03	39,80
Genomsnittlig skuldränta, %	2,55	2,12	1,39	1,08	1,24
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	42	42	53	53	53
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	44	83	39	4	38
Antal överlåtelser, bostäder	10	7	2	14	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	39 162	47 201	0	43 538	38 789

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total boyta.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 863tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 1 500 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerande av årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 415 000	1 054 879	-5 556 443	-1 059 905
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 059 905	1 059 905
Reservering yttre fond		250 000	-250 000	
Anspråktagande yttre fond		-259 144	259 144	
Årets resultat				-863 058
Belopp vid årets utgång	133 415 000	1 045 735	-6 607 203	-863 058

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 607 203
Årets resultat	-863 058
Summa	-7 470 261

Förslag till disposition:

Avsättning fond för yttre underhåll	250 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-116 079
Balanseras i ny räkning	-7 604 182
Summa	-7 470 261

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 301 061	4 082 114
Övriga rörelseintäkter		79 400	64 403
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 380 461	4 146 517
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-2 193 996	-2 306 284
Övriga externa kostnader	6	-163 048	-200 656
Personalkostnader	7	-132 690	-150 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
Summa rörelsekostnader		-3 990 131	-4 158 172
Rörelseresultat		390 330	-11 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-614	2 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 252 774	-1 050 467
Summa finansiella poster		-1 253 388	-1 048 250
Resultat efter finansiella poster		-863 058	-1 059 905
Resultat före skatt		-863 058	-1 059 905
Årets resultat		-863 058	-1 059 905

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	175 745 354	177 245 751
Summa materiella anläggningstillgångar		175 745 354	177 245 751
Summa anläggningstillgångar		175 745 354	177 245 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 751	35 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 893	172 811
Summa kortfristiga fordringar		169 644	208 176
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		973 992	735 331
Summa kassa och bank		973 992	735 331
Summa omsättningstillgångar		1 143 636	943 507
SUMMA TILLGÅNGAR		176 888 990	178 189 258

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		1 045 735	1 054 879
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>134 460 735</i>	<i>134 469 879</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 607 203	-5 556 443
Årets resultat		-863 058	-1 059 905
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 470 261</i>	<i>-6 616 348</i>
Summa eget kapital		126 990 474	127 853 531
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	35 200 000	34 780 000
Summa långfristiga skulder		35 200 000	34 780 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 680 000	14 580 000
Skulder till boende/depositioner		46 929	46 454
Leverantörsskulder		356 906	317 848
Skatteskulder		69 440	69 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		545 241	541 985
Summa kortfristiga skulder		14 698 516	15 555 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 888 990	178 189 258

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	390 330	-11 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 500 397	1 500 397
Erhållen ränta	-614	2 217
Erlagd ränta	-1 252 774	-1 050 467
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>637 339</i>	<i>440 492</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	38 532	46 709
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	42 789	1 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	718 660	488 919
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-480 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-480 000
Årets kassaflöde	238 660	8 919
Likvida medel vid årets början	735 331	726 412
Öresavrundning	1	0
Likvida medel vid årets slut	973 992	735 331

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 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 232 639	2 938 764
Hysesintäkter garage	541 400	519 799
Hysesintäkter förråd	129 143	129 000
Hysesintäkter TV/bredband	141 600	141 600
Vattenavgifter	76 464	107 973
Elavgifter	179 714	244 920
Öres- och kronutjämning	101	58
Summa	4 301 061	4 082 114

I årsavgiften ingår värme och fastighetsel. Hushållsel, vatten och TV och Bredband debiteras separat.

Redovisningen för el och vatten från medlemmar har skjutits ett kvartal för att stämma in med momsredovisningen. Det innebär att summan för 2024 bara är för 3 kvartal men att det sedan kommer rulla på med 4 kvartal per år. Detta påverkar bara redovisningen och inte likviditeten.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Reparation bostäder	26 332	0
Dörrar och lås invändigt	2 153	7 507
VA	6 448	16 962
Värme	12 450	13 247
Ventilation	7 714	9 817
El	19 244	14 621
Porttelefoner	4 342	0
Hissar	69 524	516
Övriga installationer (belysning)	0	2 005
Balkonger	13 334	0
Dörrar	5 974	26 346
Garage p-platser	3 663	158 800
Planteringar, träd och buskar	2 007	4 661
Trapphus	19 009	994
Lekytor	0	1 394
Summa	192 194	256 870

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2024	2023
	Hissar	0	259 144
	Dörrar	116 079	0
	Summa	116 079	259 144

Årets underhåll är portautomatik.

Not 5	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	146 520	139 647
	Trappstädning	95 243	95 068
	Hissbesiktning och service	39 774	37 751
	Övriga serviceavtal	52 240	46 648
	Samfällighetskostnader	178 308	211 108
	El	405 122	422 789
	Uppvärmning	411 847	309 578
	Vatten	197 413	156 173
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	96 724	116 831
	Fastighetsförsäkring	86 281	82 306
	TV och bredband	141 531	137 651
	Fastighetsskatt för lokaler	34 720	34 720
	Summa	1 885 723	1 790 270

Not 6	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 278	18 242
	Kontorsmaterial	0	1 574
	Porttelefoni och hemsida	3 742	3 613
	Postbefordran	5 629	5 532
	Revisionsarvode	20 975	15 075
	Möteskostnader	8 500	10 788
	Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	102 070	97 320
	Bankkostnader	4 127	3 667
	Tidskrifter och facklitteratur	0	89
	Uppdatering underhållsplan	0	40 000
	Övriga administrationskostnader	800	800
	Övriga externa tjänster	7 927	3 956
	Summa	163 048	200 656

Not 7	Personalkostnader	2024	2023
	Arvoden till styrelsen	85 500	99 500
	Övriga arvoden	17 000	16 000
	Sociala avgifter	30 190	35 335
	Summa	132 690	150 835

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

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar	-15 143 970	-13 643 573
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar	-16 644 367	-15 143 970
	Ingående uppskrivningar	42 350 000	42 350 000
	Utgående uppskrivningar	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	175 745 354	177 245 751

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 175 472 000 kr, fördelat på mark med 55 000 000 kr och byggnad med 120 472 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 3 472 000 kr och avser garage.

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2027-06-30, ränta 3,72 %	13 500 000	13 500 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2028-12-01, ränta 2,66 %	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 %	8 080 000	8 560 000
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-480 000	-480 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras kommande år)	-13 200 000	-14 100 000
	Summa	35 200 000	34 780 000

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 13 200 000 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 kortfristig 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.

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde avgifterna med 4 % from 2025-01-01.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 20 / 3 - 2025


John Bodare


Sofia Li


Peter Holmlund


Sara Engström


Anna Storm

Min revisionsberättelse har lämnats 23 / 4 - 2025


Peter Lindqvist
Revisor, Borev Revision AB

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

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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, 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.

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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 23 april 2025



Peter Lindqvist
Revisor