allabrf.se

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Valhall

769631-5154

Räkenskapsåret

2018

allabrf.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valhall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Fastigheten

Fastigheten Trosa Fagerhult 2:221 består av 18 bostadsrättslägenheter.

Under 2018 har en lägenhet bytt ägare.

Samtliga bostadsrättslägenheter är per 2018-12-31 upplåtna med bostadsrätt. Insatser för föreningens bostadsrättslägenheter uppgår till sammanlagt 25.182.000 kronor i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Per 2018-12-31 är föreningen en äkta bostadsrätsförening.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring.

Taxeringsvärdet uppgår till 9.915.000 kr varav mark 1.315.000 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.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Valhall
Org.nr 769631-5154

Styrelsen och firmateckning

Ordinarei ledamöter är:
Thomas Hultman, Marcus Anell Blommengren och Reidunn Renlund..

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

Revisor

Richard Nygren, Crowe Osborne AB.

Föreningens lån

Föreningen har tre lån hos Danske bank om totalt 13.860.000 kronor.

Lån 1: 4.994.167 kronor, 1,10% ränta, amortering 5.833 kr/kvartal
Lån 2: 3.871.666 kronor, 1,85% ränta, amortering 5.834 kr/kvartal
Lån 3: 4.994.167 kronor, 1,35% ränta, amortering 5.833 kr/kvartal

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	783	732	103
Resultat efter finansiella poster	-164	-165	-8 009
Soliditet (%)	54,7	54,8	48,4

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25 182 000	-8 009 193	-165 094	**17 007 713**
Disposition av föregående års resultat:		-165 094	165 094	**0**
Årets resultat			-163 632	**-163 632**
Belopp vid årets utgång	**25 182 000**	**-8 174 287**	**-163 632**	**16 844 081**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 174 287
årets förlust	-163 632
	-8 337 919

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 337 919
	-8 337 919

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hyresintäkter		783 095	731 782
Övriga rörelseintäkter		0	164 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**783 095**	**896 161**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-358 162	-455 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 876	-305 876
Summa rörelsekostnader		**-664 038**	**-761 487**
Rörelseresultat		**119 057**	**134 674**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 000	-6 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 689	-293 153
Summa finansiella poster		**-282 689**	**-299 768**
Resultat efter finansiella poster		**-163 632**	**-165 094**
Resultat före skatt		**-163 632**	**-165 094**
Årets resultat		**-163 632**	**-165 094**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	30 471 409	30 777 285
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 471 409**	**30 777 285**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**30 471 409**	**30 777 285**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 884	6 678
Övriga fordringar		0	88 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 855	13 500
Summa kortfristiga fordringar		**24 739**	**108 478**
Kassa och bank			
Kassa och bank		315 365	159 115
Summa kassa och bank		**315 365**	**159 115**
Summa omsättningstillgångar		**340 104**	**267 593**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 811 513**	**31 044 878**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		-8 174 287	-8 009 193
Årets resultat		-163 632	-165 094
Summa fritt eget kapital		**-8 337 919**	**-8 174 287**
Summa eget kapital		**16 844 081**	**17 007 713**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	13 860 000	13 930 000
Summa långfristiga skulder		**13 860 000**	**13 930 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 531	30 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 901	76 250
Summa kortfristiga skulder		**107 432**	**107 165**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 811 513**	**31 044 878**

allabrf.se

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

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.

Not 1 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 159 630	31 159 630
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 159 630**	**31 159 630**
Ingående avskrivningar	-382 345	-76 469
Årets avskrivningar	-305 876	-305 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-688 221**	**-382 345**
Utgående redovisat värde	**30 471 409**	**30 777 285**

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 000 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-8 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	-7 905 085
Återförda nedskrivningar	0	7 905 085
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 3 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	**14 000 000**

Trosa den 1 april 2019

Thomas Hultman

Marcus Anell Blommengren

Reidunn Renlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2019

Richard Nygren
Auktoriserad revisor

Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valhall
Org.nr 769631-5154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valhall för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 2018 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.

Stockholm den 9 april 2019

Richard Nygren
Auktoriserad revisor