

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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. Fastighetens 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. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 102.669.000 kr, varav markvärdet motsvarar 27.000.000 kr och byggnadsvärdet 75.669.000 kr. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas fastigheten under 2019.

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 per 2016-09-28. 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 2016-2020. Styrelsen avser att med hjälp av ny teknisk förvaltare uppdatera planen under 2019 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. Det kvarstår dock åtgärda bl.a. skärmavdelare på balkonger samt vissa åtgärder i enstaka badrum. För fönsterglas finns en förlängd garantitid som gäller 10 år från färdigställandet och för duschskärmar och plåt gäller 15 år.

Under år 2015 byttes luftfilter i samtliga bostäder. Under 2016 upprättades den obligatoriska energideklarationen som är giltig i 10 år. Därutöver skedde målning av soprum. Under 2017 utfördes stamspolning. Viss kompletterande stamspolning gjordes i början av 2018. Dessutom har en energigenomgång gjorts avseende undercentral och värmesystem. Under 2018 har även två elladdboxar installerats i parkeringsgaraget och luftfilter bytts i bostäderna.

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 anlåtts.

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 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Hallberg	Ledamot, ordförande
Peter Holmlund	Ledamot, sekreterare
Karl-Erik Bäcklund	Ledamot, kassör
Anna Ottenström	Ledamot
Maya Salomonsson	Ledamot
John Bodare	Suppleant
Martin Stenman Andersson	Suppleant
Johan Brändström	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.

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

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB	
Lars Jonasson	Suppleant
Borev revisionsbyrå AB	

Valberedning
Josefin Westberg

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är 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 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.

Under 2018 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 484 tkr. Samtidigt har dock föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, endast minskat med 129 tkr. Detta trots att ett av lånen dessutom har extraamortrats med 540 tkr samt att januari månad varit avgiftsfri för samtliga boende, vilket inneburit ett inkomstbortfall på ca 245 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 lån på drygt 53 Mkr. Detta gör föreningen känslig för ändring av räntan. På senare tid har räntan sjunkit 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 utrymme för 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 53.080.000 (f.g. år 54.100.000) kr. Amortering har gjorts med totalt 1.020.000 kr under 2018. Ett av lånen har villkorsändrats under 2018. Information om detta samt räntesatser och villkorsändringsdagar i övrigt 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. 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 fastställdes för lokaldelen. Efter att nytt taxeringsvärde fastställdes under 2016 uppgår fastighetsskatten f.n. till 26.690 kr/år. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten under 2019.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppföljning har gjorts av 5-årsbesiktningen. Några punkter lever vidare 2019
- Föreningen har tagit fram rutiner för det nya GDPR-regelverket
- Beslut har fattats om extraamortering av föreningens lån
- Beslut har fattats om en avgiftsfri månad även för januari 2019
- Installation har skett av fyra laddplatser i garaget
- Inköp har gjorts av ventilationsfilter för byte i bostäder under kvartal 1, 2019
- Planering och genomförande har skett av gårdsfest i samverkan med Spolen 14-16

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11. Extra föreningsstämma hölls 2018-05-08 där ändring av föreningens stadgar fastställdes.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 92 (f.g. år 94) medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året tillkom 6 nya medlemmar medan 8 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under 2018 har 5 (f.g. år 5) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 36.830 (f.g. år 35.557) kr.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 793	4 027	3 981	3 974	3 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	-484	-21	-234	-550	-766
Soliditet %	71	71	70	70	70
Eget kapital, tkr	131 994	132 479	132 500	132 734	133 285
Taxeringsvärde, tkr	102 669	102 669	102 669	103 353	103 353
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	566*	617	617	617	617
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	102	85	78	69	73
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	58	57	58	38	37
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	26	22	22	22	18
Likvida medel vid årets utgång, tkr	823	952	702	35	-557
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	53 080	54 100	55 080	55 560	56 040
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	11 149	11 363	11 569	11 670	11 771
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	51,70	52,69	53,65	53,76	54,22
Genomsnittlig skuldränta %	1,35	1,44	1,85	2,53	3,21
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	53	53	30	30	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-9	-8	-17	0	0
Antal överlåtelse	5	5	7	9	6
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	36 830	35 557	37 542	40 578	-

* Att årsavgift kr/kvm för 2018 är lägre än tidigare förklaras av att 1 månad har varit avgiftsfri.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 415 000	581 924	-1 496 939	-21 427
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-21 427	21 427
Reservering yttre fond		250 000	-250 000	
lanspråktagande yttre fond		-40 625	40 625	
Årets resultat				-484 135
Belopp vid årets utgång	133 415 000	791 299	-1 727 741	-484 135

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 727 741
Årets resultat	-484 135
<i>Summa</i>	<i>-2 211 876</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-113 285
Balanseras i ny räkning	-2 348 591
<i>Summa</i>	<i>-2 211 876</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 793 305	4 027 159
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 793 305	4 027 159
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-1 791 930	-1 519 934
Övriga externa kostnader	5	-143 748	-128 097
Personalkostnader	6	-119 714	-112 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 397	-1 500 397
Summa rörelsekostnader		-3 555 789	-3 261 065
Rörelseresultat		237 516	766 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		648	196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 299	-787 717
Summa finansiella poster		-721 651	-787 521
Resultat efter finansiella poster		-484 135	-21 427
Resultat före skatt		-484 135	-21 427
Årets resultat		-484 135	-21 427

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 184 747 736	186 248 133
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>184 747 736</i>	<i>186 248 133</i>
Summa anläggningstillgångar	184 747 736	186 248 133
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	49 183	68 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 578	111 475
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>163 761</i>	<i>179 732</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	822 827	951 766
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>822 827</i>	<i>951 766</i>
Summa omsättningstillgångar	986 588	1 131 498
SUMMA TILLGÅNGAR	185 734 324	187 379 631

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		791 299	581 924
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>134 206 299</i>	<i>133 996 924</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 727 741	-1 496 939
Årets resultat		-484 135	-21 427
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 211 876</i>	<i>-1 518 366</i>
Summa eget kapital		131 994 423	132 478 558
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	52 600 000	53 620 000
Summa långfristiga skulder		52 600 000	53 620 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	480 000	480 000
Skulder till boende/depositioner		39 179	38 000
Leverantörsskulder		273 896	254 167
Skatteskulder		53 380	53 380
Övriga skulder		81 401	91 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 045	364 140
Summa kortfristiga skulder		1 139 901	1 281 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 734 324	187 379 631

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)
Årsredovisning i mindre företag.

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.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 693 868	2 938 765
	Hysesintäkter garage	434 202	426 979
	Hysesintäkter förråd	125 250	125 750
	Hysesintäkter TV/bredband	155 760	155 760
	Vattenavgifter	117 998	143 541
	Elavgifter	266 200	236 338
	Öresutjämning	27	26
	Summa	3 793 305	4 027 159

Minskningen av årsavgifter bostäder beror på att januari månad 2018 var avgiftsfri för samtliga medlemmar.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2018	2017
	Reparation bostäder	0	4 510
	Dörrar och lås invändigt	2 026	8 121
	VA	1 929	19 535
	Värme	7 375	0
	Ventilation	1 046	0
	Porttelefoner	16 289	0
	Hissar	0	1 956
	Övriga installationer (belysning)	651	218
	Portar	3 338	0
	Planteringar, träd och buskar	2 043	2 152
	Trapphus	6 037	0
	Summa	40 734	36 492

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2018	2017
	Ventilation - luftfilter till samtliga lägenheter	27 829	0
	Stampsplning	10 606	40 625
	Installation elladdboxar	74 850	0
	Summa	113 285	40 625

Styrelsen föreslår att stämman ianspråktar fonden för yttre underhåll för årets kostnader enligt ovan.

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	51 340	49 789
	Trappstädning	141 180	138 288
	Hissbesiktning och service	36 494	38 558
	Övriga serviceavtal	28 304	27 608
	Samfällighetskostnader	182 961	117 782
	El	485 326	402 753
	Uppvärmning	276 614	269 486
	Vatten	122 591	103 584
	Avfallshantering inklusive rengöring av sopkärl/soprum	72 722	66 910
	Fastighetsförsäkring	64 902	58 019
	Självrisker	0	8 900
	TV och bredband	148 788	134 448
	Fastighetsskatt för lokaler	26 690	26 690
	Öresutjämning	-1	0
	Summa	1 637 911	1 442 815

Övriga serviceavtal avser lås-/nyckelavtal.

Elkostnaden fortsätter att öka och är väsentligt högre än tidigare år. Detta har även ökat föreningens utdebitering av elavgifter till boende. Även vattenkostnaden fortsätter att öka och ytterligare en höjning av taxan med 12 % har aviserats ske per 2019-04-01.

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	P-platstillstånd	1 425	1 000
	Förbrukningsinventarier, program och förbrukningsmaterial	5 066	10 740
	Kontorsmaterial	263	0
	Porttelefoni och hemsida	3 366	1 403
	Postbefordran	5 998	5 678
	Revisionsarvode	12 688	12 375
	Möteskostnader	10 146	10 300
	Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	78 834	74 252
	Bankkostnader	1 872	1 377
	Tidskrifter och facklitteratur	189	189
	Gåvor	329	198
	Rest-/förseningsavgifter	625	625
	Övriga administrationskostnader	900	900
	Övriga externa tjänster	22 047	9 060
	Summa	143 748	128 097

Övriga externa tjänster består av kostnad i samband med den garantibesiktning som gjorts av föreningens fastighet, ett abonnemang för hjärtstartare, GDPR-startpaket samt energigenomgång av undercentral/värmesystem.

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Arvoden till styrelsen	79 500	88 000
	Övriga arvoden	14 000	0
	Sociala avgifter	26 214	24 637
	Summa	119 714	112 637

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

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar byggnad	-6 141 588	-4 641 191
	Årets avskrivningar	-1 500 397	-1 500 397
	Utgående avskrivningar byggnad	-7 641 985	-6 141 588
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	184 747 736	186 248 133

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 102.669.000 kr, fördelat på mark med 27.000.000 kr och byggnad med 75.669.000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 2.669.000 kr och avser garage.

Not 8	Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2018-07-30, ränta 1,16 %	0	14 640 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2020-06-30, ränta 1,73 %	14 000 000	14 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-30, ränta 1,23 %	11 480 000	11 960 000
	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	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-480 000	-480 000
	Summa	52 600 000	53 620 000

Ett av lånen har villkorsändrats per 2018-07-30. Vid villkorsändringen valde styrelsen att extraamortera 540.000 kr och binda lånet på 5 år med en räntesats om 1,21 %. Tidigare ränta på lånet var 1,16 %. Den årliga löpande amorteringen på låneskulden är oförändrad och uppgår till 480.000 kr per år. Vid utrymme kommer istället extraamortering att göras när lån villkorsändras.

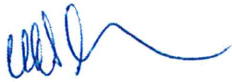
Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

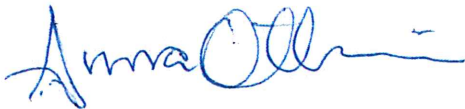
Även 2019 har januari månad varit avgiftsfri för samtliga medlemmar.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 1 / 3 - 2019



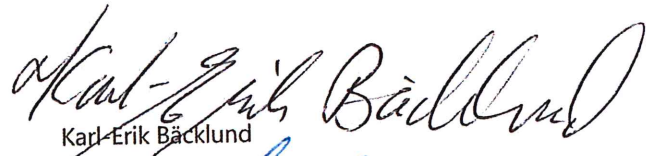
Mats Hallberg



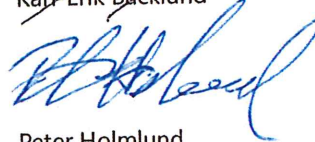
Anna Ottenström



Maya Salomonsson



Karl-Erik Bäcklund



Peter Holmlund

Min revisionsberättelse har lämnats 6 mars 2019



Tomas Jonasson

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valhall org.nr 769622-0412

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valhall, för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och 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 på fel.

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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Valhall, för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 någon 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..

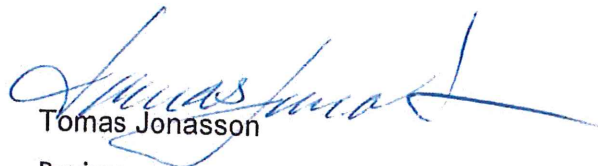
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 6 mars 2019



Tomas Jonasson

Revisor