

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Valhall**

769631-5154

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valhall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **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.

Föreningen har inte haft några anställda. styrelsearvode har utgått med 14.000 kr.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

#### **Fastigheten**

Fastigheten Trosa Fagerhult 2:221 består av 18 bostadsrättslägenheter.

Under 2019 har fyra lägenheter bytt ägare.

Samtliga bostadsrättslägenheter är per 2019-12-31 upplåtna med bostadsrätt. Insatser för föreningens bostadsrättslägenheter uppgår till sammanlagt 25.182.000 kronor i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Per 2019-12-31 är föreningen en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring.

Taxeringsvärdet uppgår till 11.578.000 kr varav mark 1.578.000 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.

## Styrelsen och firmateckning

Ordinarie ledamöter är:

Alexander Johansson, Alexander Silvennoinen, Yngve Björquist, Reidunn Renlund, Håkan Dahlström och Ekrem Culesker

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 13.790.000 kronor.

Lån 1: 4.970.835 kronor, 1,10% ränta, amortering 5.833 kr/kvartal

Lån 2: 3.848.330 kronor, 1,85% ränta, amortering 5.834 kr/kvartal

Lån 3: 4.970.835 kronor, 1,35% ränta, amortering 5.833 kr/kvartal

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	814	783	732	103
Resultat efter finansiella poster	-105	-164	-165	-8 009
Soliditet (%)	54,7	54,7	54,8	48,4

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 182 000	-8 174 287	-163 632	<b>16 844 081</b>
Disposition av föregående års resultat:		-163 632	163 632	<b>0</b>
Årets resultat			-105 173	<b>-105 173</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 182 000</b>	<b>-8 337 919</b>	<b>-105 173</b>	<b>16 738 908</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 337 919
årets förlust	-105 173
	<b>-8 443 092</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 443 092
	<b>-8 443 092</b>

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

*R*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter		813 621	783 095
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>813 621</b>	<b>783 095</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-400 527	-358 162
Personalkostnader		-17 344	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 876	-305 876
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-723 747</b>	<b>-664 038</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 874</b>	<b>119 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-4 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 047	-278 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 047</b>	<b>-282 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-105 173</b>	<b>-163 632</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-105 173</b>	<b>-163 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-105 173</b>	<b>-163 632</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	30 165 533	30 471 409
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 165 533</b>	<b>30 471 409</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 165 533</b>	<b>30 471 409</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 064	10 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 154	13 855
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 218</b>	<b>24 739</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		418 915	315 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>418 915</b>	<b>315 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>450 133</b>	<b>340 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 615 666</b>	<b>30 811 513</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 182 000	25 182 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 182 000</b>	<b>25 182 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 337 919	-8 174 287
Årets resultat		-105 173	-163 632
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 443 092</b>	<b>-8 337 919</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 738 908</b>	<b>16 844 081</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	2	13 790 000	13 860 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 790 000</b>	<b>13 860 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 341	31 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 417	75 901
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 758</b>	<b>107 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 615 666</b>	<b>30 811 513</b>

## 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.

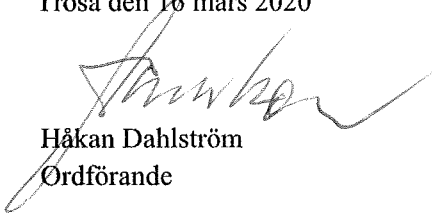
### Not 1 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 159 630	31 159 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 159 630</b>	<b>31 159 630</b>
Ingående avskrivningar	-688 221	-382 345
Årets avskrivningar	-305 876	-305 876
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-994 097</b>	<b>-688 221</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 165 533</b>	<b>30 471 409</b>

**Not 2 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

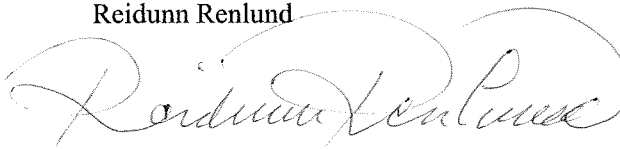
Trosa den 16 mars 2020

  
Håkan Dahlström  
Ordförande

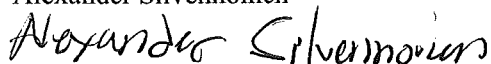
  
Alexander Johansson

Alexander Johansson

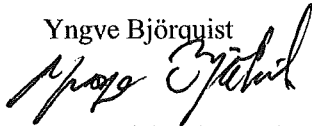
Reidunn Renlund



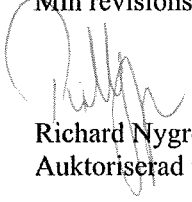
Alexander Silvenmoinen

  
Alexander Silvenmoinen

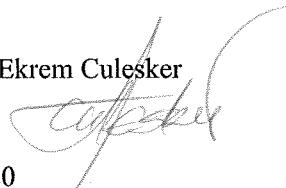
Yngve Björquist



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2020

  
Richard Nygren  
Auktoriserad revisor

Ekrem Culesker







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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

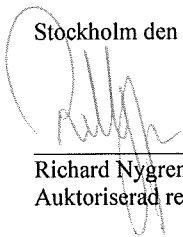
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 18 mars 2020

  
Richard Nygren  
Auktoriserad revisor