

Årsredovisning

Brf Valhall

769622-0412

Styrelsen för Brf Valhall får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Tullgarnsgatan 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 180 685 000 kr, varav markvärdet motsvarar 47 000 000 kr och byggnadsvärdet 133 685 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2028.

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:

Upprättande av obligatorisk energideklaration	2016
Målning av soprum	2016
Energigenomgång avseende undercentral och värmesystem	2018
Installation av två elladdboxar i parkeringsgaraget	2018
Anläggning av pergola på innergården	2019
Byte av vissa belysningsarmaturer	2019
Byte av belysningsarmaturer i trapphusen	2020
Nytt elektroniskt passersystem	2021
Ombyggnation av innergård, (genomför av SFF Spolen 14-16, föreningens del enligt fördelning i SFF)	2022
Installation av 3 elladdboxar i parkeringsgaraget	2023
Underhåll av hissar	2023
3 nya portautomatiker	2024

Under 2025 har en stamspolning genomfört, likaså en OVK med rengöring och åtgärder, fotoceller och dörrstyrning har bytts på 3 hissar samt en styrventil för värmen har bytts. Vidare har 4 st laddpunkter för elbilar installerats i garaget.

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 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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 haft följande sammansättning:

John Bodare	Ledamot, ordförande
Peter Holmlund	Ledamot, kassör
Sofia Li	Ledamot, sekreterare
Åsa Larsen	Ledamot
Anna Storm	Ledamot
Isa Lewén	Suppleant
Thomas Englund	Suppleant
Juan Antonio Blazquez Cabrera	Suppleant
Daniel Holmgren	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
Borev Revision AB

Revisor

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är relativt god. De likvida medlen har under året minskat med 271 tkr men då har planerat underhåll utförts för 426 tkr, nyinvestering av elbilsladdare gjorts för 42 500 kr samt amortering gjorts med 480 000 kr.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har relativt höga lån. F.n. uppgår de till 48 400 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändring av räntan. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför binda lånen så att de villkorsändras vid olika tillfällen. Ränte-känsligheten i föreningen vid årets slut är 12,49 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 12,49 %. 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 4 % from 2025-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 91 medlemmar fördelade på 59 bostadsrätter. Under året har 3 överlåtelse skett genom köp. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 38 090 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning, tkr	4 559	4 301	4 082	3 853	3 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 917	-863	-1 060	-1 245	-607
Soliditet, %	72	72	72	72	72
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	814	763	718	556	556
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	85	83	82		
Skuldsättning/kvm, kr	8 222	8 303	8 385		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	10 166	10 267	10 368	10 468	10 569
Sparande/kvm, kr	105	128	108		
Räntekänslighet, %	12,49	13,46%	14,45%	18,84%	19,03%
Energikostnad/kvm, kr	188	172	151		
Eget kapital, tkr	125 074	126 990	127 854	128 913	130 158
Taxeringsvärde, tkr	180 685	175 472	175 472	175 472	128 935
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	26,79	27,86	28,13	28,40	39,03
Genomsnittlig skuldränta, %	2,58	2,55	2,12	1,39	1,08
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	42	42	42	53	53
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	20	44	83	39	4
Antal överlåtelse, bostäder	3	10	7	2	14
Försäljningspris/kvm uppl. med bostadsrätt, bostäder, kr	38 090	39 162	47 201	0	43 538

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 1 917 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 2 108 tkr och har även utfört planerat underhåll för 426 tkr under året. 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	1 045 735	-6 607 203	-863 058
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-863 058	863 058
Reservering yttre fond		250 000	-250 000	
lanspråktagande yttre fond		-116 079	116 079	
Årets resultat				1 916 832
Belopp vid årets utgång	133 415 000	1 179 656	-7 604 182	1 916 832

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 604 182
Årets resultat	-1 916 832
<i>Summa</i>	<i>-9 521 014</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	250 000
lanspråktagande av yttre fond	-425 835
Balanseras i ny räkning	-9 345 179
<i>Summa</i>	<i>-9 521 014</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	4 559 355	4 300 960
Övriga rörelseintäkter		8 200	79 501
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 567 555	4 380 461
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-398 948	-192 194
Planerat underhåll	4	-425 835	-116 079
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5	-36 850	-34 720
Driftkostnader	6	-1 935 770	-1 851 003
Övriga externa kostnader	7	-194 294	-163 048
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-129 955	-132 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 107 703	-1 500 397
Summa Rörelsekostnader		-5 229 355	-3 990 131
Rörelseresultat		-661 800	390 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-929	-614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 103	-1 252 774
Summa finansiella poster		-1 255 032	-1 253 388
Resultat efter finansiella poster		-1 916 832	-863 058
Resultat före skatt		-1 916 832	-863 058
Årets resultat		-1 916 832	-863 058

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	173 646 151	175 745 354
Inventarier, verktyg och installationer	10	34 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>173 680 151</i>	<i>175 745 354</i>
Summa anläggningstillgångar		173 680 151	175 745 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 577	34 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 177	134 893
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>166 754</i>	<i>169 644</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		702 615	973 992
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>702 615</i>	<i>973 992</i>
Summa omsättningstillgångar		869 369	1 143 636
SUMMA TILLGÅNGAR		174 549 520	176 888 990

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		133 415 000	133 415 000
Fond för yttre underhåll		1 179 656	1 045 735
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>134 594 656</i>	<i>134 460 735</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 604 182	-6 607 203
Årets resultat		-1 916 832	-863 058
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 521 014</i>	<i>-7 470 261</i>
Summa eget kapital		125 073 642	126 990 474
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 800 000	35 200 000
Summa långfristiga skulder		40 800 000	35 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 600 000	13 680 000
Förskott från kunder		42 229	46 929
Leverantörsskulder		335 019	356 906
Aktuella skatteskulder		71 570	69 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		627 060	545 241
Summa kortfristiga skulder		8 675 878	14 698 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 549 520	176 888 990

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-661 800	390 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 107 703	1 500 397
Erlagd ränta	-1 255 032	-1 253 388
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>190 871</i>	<i>637 339</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 890	38 532
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	57 362	42 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	251 123	718 660
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-480 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-480 000
Årets kassaflöde	-271 377	238 660
Likvida medel vid årets början	973 992	735 331
Kursdifferens i likvida medel	0	1
Likvida medel vid årets slut	702 615	973 992

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnadens komponenter	20-120 år
Inventarier	5 år

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	3 361 946	3 232 639
	Hysesintäkter garage, momspliktiga	1 100	5 500
	Hysesintäkter garage, ej momspliktiga	553 993	535 900
	Hysesintäkter förråd	129 000	129 143
	TV/Bredband	141 600	141 600
	Vattenavgifter	142 841	76 464
	Elavgifter	228 875	179 714
	Summa	4 559 355	4 300 960

I årsavgifterna ingår värme och fastighetsel. Hushållsel, vatten och TV och bredband debiteras separat. Redovisningen för el och vatten för medlemmarna har skjutits ett kvartal under 2024. Det innebär att summan för 2024 bara är för 3 kvartal och då inte helt jämförbar med siffran för 2025.

Not 3	Löpande reparationer	2025	2024
	Bostäder	164 923	26 332
	Trapphus	0	19 009
	Dörrar och lås	49 738	8 127
	VA	14 294	6 448
	Värme	36 870	12 450
	Ventilation	43 590	7 714
	El	25 834	19 244
	TV, bredband och porttelefoner	795	4 342
	Hissar	14 854	69 524
	Fönster	45 000	0
	Balkonger	0	13 334
	Planteringar, träd och buskar	3 050	2 007
	Garage och p-platser	0	3 663
		398 948	192 194

Största kostnaden under året är för en skada i en lägenhet som kostat totalt 155 849 kr.

Not		2025	2024
Not 4	Planerat underhåll		
	VA	45 000	0
	Värme	26 492	0
	Ventilation	31 604	0
	Hissar	186 389	0
	OVK och rengöring	136 350	0
	Dörrar	0	116 079
		425 835	116 079
Not 5	Fastighetsskatt		
	Fastighetsskatt	36 850	34 720
		36 850	34 720
Not 6	Driftkostnader		
	Fastighetsskötsel	152 376	146 520
	Trappstädning	95 068	95 243
	Hissbesiktning och service	44 157	39 774
	Övriga serviceavtal	47 135	52 240
	Samfällighetskostnader	173 134	178 308
	El	504 398	405 122
	Uppvärmning	381 555	411 847
	Vatten	220 604	197 413
	Avfallshantering	75 786	96 724
	Fastighetsförsäkring	89 814	86 281
	TV och bredband	151 743	141 531
		1 935 770	1 851 003
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	24 429	9 278
	Hemsida	6 961	3 742
	Postbefordran	5 638	5 629
	Revisionsarvode	18 913	20 975
	Möteskostnader	7 173	8 500
	Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	110 534	102 070
	Bankkostnader	5 352	4 127
	Övriga administrationskostnader	800	800
	Övriga externa tjänster	8 114	7 927
	Föreningsavgifter	6 380	0
		194 294	163 048

Not 8	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	86 500	85 500
	Övriga arvoden	14 000	17 000
	Sociala avgifter	29 455	30 190
		129 955	132 690

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

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 039 721	150 039 721
	Utgående anskaffningsvärden	150 039 721	150 039 721
	Ingående avskrivningar	-16 644 367	-15 143 970
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 099 203	-1 500 397
	Utgående avskrivningar	-18 743 570	-16 644 367
	Mark	42 350 000	42 350 000
	Redovisat värde	173 646 151	175 745 354
	Taxeringsvärden	180 685 000	175 472 000

Taxeringsvärdet fördelas på mark med 47 000 000 kr och byggnad med 133 685 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 3 685 000 kr och avser garage.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp, elbilsladdare	42 500	0
	Utgående anskaffningsvärden	42 500	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 500	0
	Utgående avskrivningar	-8 500	0
	Redovisat värde	34 000	0

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, villkorsändring 2026-06-30, 0,75 % ränta	7 600 000	8 080 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2027-06-30, 3,72 % ränta	13 500 000	13 500 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2028-12-01, 2,66 % ränta	14 100 000	14 100 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2030-06-30, 2,70 % ränta	13 200 000	13 200 000
	Avgår kortfristig del av lån	-7 600 000	-13 680 000
		40 800 000	35 200 000

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 5 % from 2026-01-01.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-25

UNDERSKRIFTER

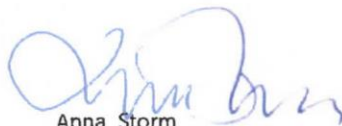
Uppsala den 13 / 4 - 2026



John Bodare



Peter Holmlund



Anna Storm

Sofia Li



Åsa Larsen



Min revisionsberättelse har lämnats 15 / 4 - 2026



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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 15 april 2026



Peter Lindqvist
Revisor