

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALLA

Org. Nr. 769640-8439

ÅR 2022

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2022-02-07–2022-12-31**

Innehåll:

- förvaltningsberättelse
- balansräkning
- noter
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 21 januari 2022 och registrerades hos Bolagsverket den 7 februari 2022.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 februari 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen kommer att teckna köpekontrakt med Fastighets AB Väsjö Torg gällande fastigheten Ekoeffekten 1 i Sollentuna kommun.

Föreningen kommer att teckna entreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB för uppförande av föreningens byggnad. Byggnaden kommer att bestå av ett flerfamiljshus med 92 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 6 885 kvm. Föreningen kommer att hyra 51 parkeringsplatser i ett mobilitetshus som ägs av kommunen som föreningen sedan hyr ut till medlemmarna. Inflyttning i fastigheten beräknas ske under vintern 2023/2024.

Byggnaderna är under entreprenadtiden försäkrade genom Ikanos entreprenadförsäkring och kommer vid överlämnandet till bostadsrättsföreningen att vara försäkrade till fullvärde.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter bildandemötet den 21 januari 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström	Ordförande
	Håkan Erson	
	Inger Ersberg Söderin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter

Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är ännu inte fastställt för fastigheten Sollentuna Ekoeffekten 1. Bostadslägenheterna är från värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnads kalkyl

Styrelsen har upprättat kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 3 januari 2023. Garanti för ev. återbetalning av förskotten har lämnats av Ikano Bostadsutveckling.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt Handelsbanken som finansierande bank för projektet.

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	429 238 000	Insatser	336 340 000
Likviditetsreserv	50 000	Fastighetslån	92 948 000
S:a anskaffningskostnad	429 288 000	S:a finansiering	429 288 000

Enligt kostnads kalkyl beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 886 kr/kvm BOA per år.

Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och slut.

Flerårsöversikt	2022
Nettoomsättning, tkr	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	0
Balansomslutning, tkr	0
Soliditet (%)	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Förskott på medlemsinsatser	0			0
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Årets resultat	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	0	0	0	0

Resultatdisposition

Då föreningens resultat för räkenskapsåret är noll är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar	0
Kassa och bank	0
Summa omsättningstillgångar	0
SUMMA TILLGÅNGAR	0

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	
Bundet eget kapital	
Förskott på medlemsinsatser	0
Summa bundet eget kapital	0
Summa eget kapital	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	0

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Sollentuna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hans Lindström
Ordförande

Håkan Erson

Inger Ersberg Söderin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.01.2023 15:13

SENT BY OWNER:

Madeleine Aresved • 11.01.2023 09:36

DOCUMENT ID:

ryubrln9s

ENVELOPE ID:

HJvbHen5i-ryubrln9s

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Valla.pdf

5 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	MET-OD	DETAILS
HÅKAN ERSON hakan.erson@herob.se	Signed Authenticated	11.01.2023 10:55 11.01.2023 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/01) IP: 78.76.40.244
Hans Lindström halifastighetskonsult@gmail.com	Signed Authenticated	11.01.2023 13:09 11.01.2023 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/02) IP: 155.4.232.141
INGER ERSBERG SÖDERIN ingerersberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.01.2023 15:13 13.01.2023 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/25) IP: 90.227.67.179

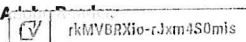
* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader





Document history

COMPLETED BY ALL
17.01.2023 09:05

SENT BY OWNER:
Clas Niklasson • 17.01.2023 08:58

DOCUMENT ID:
rJxm4S0mis

ENVELOPE ID:
rkMVBXRio-rJxm4S0mis

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 - Brf Valla.pades.pdf
6 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON	Signed	17.01.2023 09:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14)
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	17.01.2023 09:05	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Valla

Org.nr. 769640 - 8439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valla för räkenskapsåret 2022-02-07 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vallas finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Valla enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 bolaget, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Valla för räkenskapsåret 2022-02-07 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beslutar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, att det inte finns någon vinst eller förlust att disponera, och beviljar styrelsens ledamot 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 Bostadsrättsföreningen Valla 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.01.2023 09:11

SENT BY OWNER:
Clas Niklasson • 17.01.2023 08:59

DOCUMENT ID:
SkODSCmio

ENVELOPE ID:
HkvDBRXjj-SkODSCmio

DOCUMENT NAME:
RB Valla 2022-02-07-2022-12-31.pdf
2 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON	Signed	17.01.2023 09:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14)
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	17.01.2023 09:11	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

