

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen iValla i Vallastaden
769632-1285
Räkenskapsåret
2017



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen iValla i Vallastaden, med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2017-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Integralen 6 byggdes 2017 och kommer troligtvis ha värdeår 2017. Byggnadens totalyta är 781 kvm varav 678kvm utgör lägenhetsyta och 103 kvm utgör lokalyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Alla lägenheter tillträdades från 2017-11-15
- Dotterbolaget iValla Fastighets AB har sålts *Ch.*

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav samtliga har upplåtits under året varav 7 st har överlåtits under året.

Fastigheten består av 2 st bostadsrättslokaler varav samtliga har upplåtits under året.

Antal medlemmar var vid årets början 0 st och vid årets slut 32 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Didrik Holm	Projektstyrelse under byggnation
Mattias Schultz	Projektstyrelse under byggnation
Staffan Schartner	Projektstyrelse under byggnation

Revisor har varit Claudio Henriksson.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inget arvode har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är ännu ej fastställt.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016 (9 mån)
Nettoomsättning	275 198	0
Resultat efter finansiella poster	164 566	-79 148
Soliditet (%)	80,1	-0,5

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Ch.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	-79 148	-79 148
Ökning av insatskapital	26 855 750	6 339 750				33 195 500
Disposition av föregående års resultat:				-79 148	79 148	0
Årets resultat					164 566	164 566
Belopp vid årets utgång	26 855 750	6 339 750	0	-79 148	164 566	33 280 918

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-79 148
årets vinst	164 566
	85 418

disponeras så att reservering yttre fond enligt stämmobeslut i ny räkning överföres	19 000
	66 418
	85 418

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *ellu.*

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-04-23 -2016-12-31 (9 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	275 198	0
Summa rörelseintäkter		275 198	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-25 042	-50 725
Övriga externa kostnader	3	-26 625	-28 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 469	0
Summa rörelsekostnader		-86 136	-79 148
Rörelseresultat		189 062	-79 148
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-15 910	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 950	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 536	0
Summa finansiella poster		-24 496	0
Resultat efter finansiella poster		164 566	-79 148
Resultat före skatt		164 566	-79 148
Årets resultat		164 566	-79 148 <i>clh.</i>



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

39 725 833

10 453 080

Summa materiella anläggningstillgångar

39 725 833

10 453 080

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

31 383

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

31 383

Summa anläggningstillgångar

39 725 833

10 484 463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 918

0

Övriga fordringar

21 297

85 347

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

9 887

0

Summa kortfristiga fordringar

41 102

85 347

Kassa och bank

Kassa och bank

1 843 089

5 858 355

Summa kassa och bank

1 843 089

5 858 355

Summa omsättningstillgångar

1 884 191

5 943 702

SUMMA TILLGÅNGAR

41 610 024

16 428 165

Ch.

MS
SO

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 195 500

0

Summa bundet eget kapital

33 195 500

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-79 148

0

Årets resultat

164 566

-79 148

Summa fritt eget kapital

85 418

-79 148

Summa eget kapital

33 280 918

-79 148

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

7 806 300

0

Summa långfristiga skulder

7 806 300

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11 916

0

Skulder till koncernföretag

431 733

16 491 313

Förutbetalda avgifter och hyror

35 335

0

Upplupna kostnader

8

43 822

16 000

Summa kortfristiga skulder

522 806

16 507 313

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 610 024

16 428 165

Ch.

Ch.
Se

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Solpaneler skall installeras och driftsättas under mars månad 2018

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016-04-23 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	62 802	0
Årsavgifter lokaler	56 408	0
Deb. fastighetsskatt	1 026	0
Öres- och kronutjämning	10	0
Övriga rörelseintäkter	154 951	0
	275 197	0

dh.



Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016-04-23 -2016-12-31
Fastighetsskötsel grundavtal	2 223	0
Städning grundavtal	1 407	0
Hiss serviceavtal	1 822	0
Hissar	1 942	0
Elavgifter	1 852	0
Uppvärmning	8 262	0
Vatten	1 000	0
Sophämtning	3 234	0
Fastighetsförsäkring	3 300	50 725
	25 042	50 725

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016-04-23 -2016-12-31
Övriga resekostnader	0	9 362
Styrelseomkostnader	0	793
Revisionsarvode extern revisor	16 000	8 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	10 229	8 000
Bankkostnader	396	85
Övriga externa kostnader	0	2 183
	26 625	28 423

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 453 080	0
Ny-, om- och tillbyggnad	29 307 222	10 453 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 760 302	10 453 080
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-34 469	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 469	0
Utgående redovisat värde	39 725 833	10 453 080
Bokfört värde byggnader	33 055 846	10 453 080
Bokfört värde mark	6 669 987	0
	39 725 833	10 453 080

Ch.

P
MS
S

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 406	0
Förutbetald fastighetsskötsel	1 481	0
	9 887	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,83	2022-11-25	5 230 300	0
Swedbank	1,42	2020-11-25	2 576 000	0
			7 806 300	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	20 700 000	20 700 000
	20 700 000	20 700 000

dh.

MS

SO

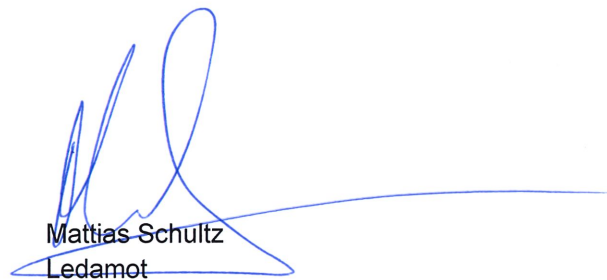
Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	12 000	8 000
Upplupen kostnad el	1 852	0
Upplupen kostnad vatten	1 000	0
Upplupen kostnad värme	8 262	0
Upplupen kostnad sopor	3 234	0
Upplupen kostnad städning	938	0
Upplupen kostnad ekonomisk förvaltning	0	8 000
Upplupna räntekostnader	16 536	0
	43 822	16 000

Linköping den 29 / 5 2018



Didrik Holm
Ledamot

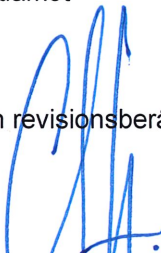


Mattias Schultz
Ledamot



Staffan Scharner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 - 2018



Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf iValla i Vallastaden

Org.nr. 769632-1285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf iValla i Vallastaden för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 den 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.

Revisorers 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 på fel, 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 revisionsssed 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 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, 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. *ctu.*

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 iValla i Vallastaden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

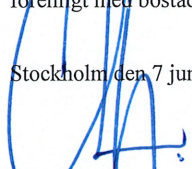
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 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.

Stockholm den 7 juni 2018


Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor