

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Vrå

769640-4495

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

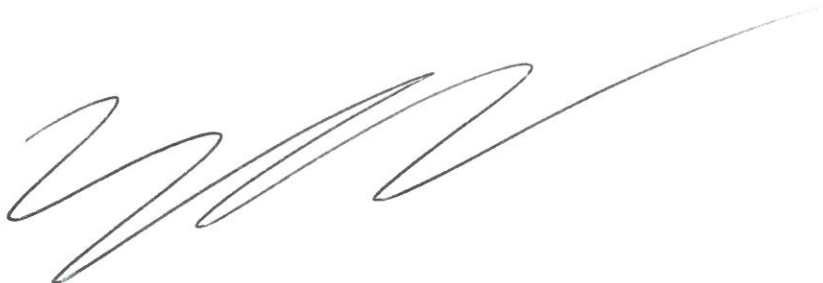
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vrå intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

2023

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Knivsta 2024-02-28



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vrå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *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 och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har sitt säte i KNIVSTA.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har 12 av 13 bostadsrätter färdigställts. Medlemmarna flyttade in i bostadsrätterna under sommaren 2023.

### Medlemsinformation

Föreningen äger fastighet Knivsta Vrå 1:795, Knivsta Vrå 1:796, Knivsta Vrå 1:797, Knivsta Vrå 1:798, Knivsta Vrå 1:799 och Knivsta Vrå 1:800.

Föreningen består av 6 st parhus och ett Attefallshus. Total boarea i föreningen är 1776 kvm.

Föreningens Ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-12-19.

Styrelsen:

Saeid Mohamad

Daniel Arnekrans

Per Johan Åkhagen Holm

Magnus Hedén

Styrelseordförande

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Auktoriserad revisor

12 st upplåtelser har skett under året.

Antalet medlemmar: 24 st

Ekonomisk förvaltning:

Hellström och Hejlm Revision AB

Föreningen är befriad från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>
Nettoomsättning	188
Resultat efter finansiella poster	10
Soliditet (%)	71,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	106
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	54
Räntekänslighet/BOA, (kr)	120,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0

Notera att föreningen inte varit i drift hela året varför vissa nyckeltal kan bli missvisande.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	51 640 000		51 640 000
Årets resultat		10 133	10 133
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 640 000</b>	<b>10 133</b>	<b>51 650 133</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	10 133
disponeras så att i ny räkning överföres	10 133
	<b>10 133</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-10-13 -2022-08-31 (11 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	188 278	0
Övriga rörelseintäkter	3	62 160	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>250 438</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-40 263	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-86 413	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-126 676</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 762</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 629	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 629</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 133</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 133</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 133</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	67 647 556	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	38 041 012
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 647 556</b>	<b>38 041 012</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 647 556</b>	<b>38 066 012</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 092	0
Övriga fordringar		4 395 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 405 092</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		585 796	38 850
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>585 796</b>	<b>38 850</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 990 888</b>	<b>38 850</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

72 638 444

38 104 862

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 640 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 640 000</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		10 133	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 133</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 650 133</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 205 440	0
Skulder till koncernföretag		0	295 680
Övriga skulder		-2 578 159	16 527 116
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 627 281</b>	<b>16 822 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	15 844 997
Övriga skulder till kreditinstitut		106 560	0
Leverantörsskulder		20 227	5 437 069
Skatteskulder		57 410	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 176 833	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 361 030</b>	<b>21 282 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 638 444</b>	<b>38 104 862</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-10-13 -2022-08-31 (11 mån)</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		10 133	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		86 413	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>96 546</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-10 092	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 395 000	0
Förändring av leverantörsskulder		-5 416 842	5 437 069
Förändring av kortfristiga skulder		-32 949 549	32 667 793
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-42 674 937</b>	<b>38 104 862</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 692 957	-38 041 012
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-25 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-29 667 957</b>	<b>-38 066 012</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		21 249 840	0
Medlemsinsatser		51 640 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>72 889 840</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>546 946</b>	<b>38 850</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		38 850	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>585 796</b>	<b>38 850</b>

## Noter

### Not 1 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:

Byggnad: 100 år

#### 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.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet/BOA, (kr)

Ökning av årsavgift per kvadratmeter boarea (BOA) vid 1 procentenhets ökning av räntan på föreningens banklån per balansdagen.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.



## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-10-13 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	-188 278	0
	<b>-188 278</b>	<b>0</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och sophämtning.

## Not 3 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-10-13 -2022-08-31
Ersättning räntegaranti	-62 160	0
	<b>-62 160</b>	<b>0</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-10-13 -2022-08-31
Städning och renhållning	12 101	0
Vatten och avlopp	22 549	0
Redovisningstjänster	4 250	0
Bankkostnader	1 363	0
	<b>40 263</b>	<b>0</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	29 692 957	0
Omklassificeringar	38 041 012	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 733 969</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-86 413	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 413</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 647 556</b>	<b>0</b>

Knivsta Vrå 1:795  
Knivsta Vrå 1:796  
Knivsta Vrå 1:797  
Knivsta Vrå 1:798  
Knivsta Vrå 1:799  
Knivsta Vrå 1:800

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 041 012	0
Inköp	0	38 041 012
Omklassificeringar	-38 041 012	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>38 041 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>38 041 012</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Försäljningar	-25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 779 200	0
	<b>20 779 200</b>	<b>0</b>

Stadshypotek: Räntevillkor 3 månader på 4,57%

Lån som ska betalas senare än 12 månader från bokslutsdagen och lån som förväntas förnyas eller förlängas inom 12 månader från bokslutsdagen klassificeras som långfristiga med hänsyn till rättvisande bild av företagets ställning enligt ÅRL.

Knivsta 2024-02-28



Saeid Mohamad  
Ordförande



Daniel Arnékrans



Per Johan Åkhagen Holm

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-28



Magnus Hedin  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vrå  
Org.nr 769640-4495

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vrå för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, utformad 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, förfälskning, 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 Vrå för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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.

Uppsala 2024-02-28

Magnus Hedin  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: