

Årsredovisning 2023

Brf Inverness 1

769634-0103



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Inverness 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-25.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 18	2022	Danderyd

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 5 885 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Sundström	Ordförande
Anna Holmgren	Styrelseledamot
Dmytro Sheludchenko	Styrelseledamot
Joacim Solheim	Styrelseledamot
Lisa Huusko	Styrelseledamot
Magnus Christensen	Styrelseledamot
Margot Holmström	Styrelseledamot

Valberedning

Josefin Björkman
Johanna Samuelsson
Axelia Huusko

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening

Revisorer

Lars Jäderström Auktoriserad revisor Strawberry Audit

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden. Föreningen överlämnades från byggstyrelse i april 2023, sedan dess har 13 protokollförda styrelsemöten hållits.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En fastighetsreglering som drog ut på tiden mer än ett år gjorde att föreningens lån inte kunde slutplaceras förrän i februari 2023. Till följd av kraftiga räntehöjningar under denna tidsperiod var kalkylräntan i den ekonomiska planen som undertecknades i januari 2021 för låg. För att få slutplacera lånen hos SBAB togs beslut att höja avgifterna med 15% från och med 1 januari 2023.

Under ett år innan lånen slutplacerades hade föreningen ett räntefritt lån mot Aros Bostad vilket innebar att föreningen inte belastades med några räntekostnader under denna period. Det har gjort att föreningen har en god likviditet vilket till viss del kan ses som att det väger upp de ökade räntekostnaderna. Stora delar av överskottslikvid har placerats på sparkonto med högre ränta.

Under året har en tredjedel av föreningens lån löpt med rörlig ränta medan övriga delar löper på tre respektive fem år. I december tog styrelsen beslut att binda den rörliga delen till ett bundet lån på tre år vilket innebar att snitträntan gick ned från ca 4,3% till 3,8%. Amortering av föreningens lån görs med 0,3% per år. Styrelsen ser det som önskvärt att öka amorteringstakten för att minska föreningens skuldsättning på lång sikt.

Styrelsens fastslagna budget för 2024 innebär oförändrade avgifter, ökade driftskostnader med i snitt 5% och ett estimerat underskott i kassaflöde (resultat före avskrivningar minskat med ränta och amortering). Efter att delar av lånet omförhandlats pekar nuvarande prognos på ett kassaflöde runt 0.

Under förutsättning att räntan ligger på nuvarande nivå eller lägre är det styrelsens bedömning att ingen ytterligare höjning av avgifterna behöver ske, med undantag för årliga höjningar för att följa den allmänna inflationstakten.

Förändringar i avtal

Styrelsen har sedan april lagt ned betydande arbete på att sätta sig in i och gå igenom föreningens alla avtal och att säkerställa att leverans sker enligt avtal. Några avtal har omförhandlats eller avslutats då villkoren varit ofördelaktiga.

Föreningens mest väsentliga avtal är de kring teknisk- och ekonomisk förvaltning med Nabo samt fjärrvärme via Norrenergi.

Övriga uppgifter

I början av året beviljades ansökan om bygglov för inglasning av 68 av föreningens balkonger. Ett 20-tal balkonger har glasats in under året. Möjlighet finns att etappvis söka bygglov för merparten av resterande balkonger.

Tvåårsbesiktning har genomförts under hösten. Styrelsen för löpande dialog med motparten och tillser att alla anmärkningar blir åtgärdade.

Redovisningsprincip har ändrats från K3 till K2 med anledning av det har skett en väsentlig ägarförändring. Det är första året man tillämpar det nya regelverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 020	4 463	1 372	203
Resultat efter fin. poster	-1 965	1 869	457	-126
Soliditet (%)	84	87	61	-
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	225 000	105 839	86 147	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	772	772	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	97,0	81,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 260	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 260	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	157	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,94	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Likt i många andra nybildade föreningar så är årets resultat negativt. Huvudanledningen är att avskrivningarna, som inte innebär något kassaflöde, är höga i nybildade föreningar. Justerat för avskrivningar är styrelsens bedömning att nuvarande avgiftsnivå är tillräcklig för att nå ett neutralt kassaflöde med nuvarande räntesatser på föreningens lån. Föreningens likviditet är god till följd av vad som nämns i avsnittet Ekonomi ovan.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	399 950	-	-	399 950
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-177	1 869	-	1 692
Årets resultat	1 869	-1 869	-1 965	-1 965
Eget kapital	401 642	0	-1 965	399 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 692
Årets resultat	-1 965
Totalt	-273

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170
Balanseras i ny räkning	-443
	-273

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 020	4 512
Övriga rörelseintäkter	3	35	0
Summa rörelseintäkter		5 056	4 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 707	-1 367
Övriga externa kostnader	8	-129	-283
Personalkostnader	9	-88	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 134	0
Summa rörelsekostnader		-4 057	-1 650
RÖRELSERESULTAT		998	2 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 988	-992
Summa finansiella poster		-2 963	-992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 965	1 869
ÅRETS RESULTAT		-1 965	1 869

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	473 161	134 499
Pågående nyanläggningar	12	0	272 914
Summa materiella anläggningstillgångar		473 161	407 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		473 161	407 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	91
Övriga fordringar	13	2 110	55 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	178	29
Summa kortfristiga fordringar		2 334	55 905
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 028	93
Summa kassa och bank		1 028	93
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 362	55 998
SUMMA TILLGÅNGAR		476 523	463 411

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 950	399 950
Summa bundet eget kapital		399 950	399 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 692	-177
Årets resultat		-1 965	1 869
Summa fritt eget kapital		-273	1 692
SUMMA EGET KAPITAL		399 677	401 642
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	74 892	0
Summa långfristiga skulder		74 892	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		226	0
Leverantörsskulder		386	54
Skatteskulder	16	423	768
Övriga kortfristiga skulder		0	60 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	919	562
Summa kortfristiga skulder		1 954	61 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		476 523	463 411

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	998	2 861
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 134	0
	3 132	2 861
Erhållen ränta	24	0
Erlagd ränta	-2 720	-992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436	1 869
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 841	309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 309	-189 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 031	-187 579
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 882	-265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 882	-265
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 050
Upptagna lån	75 345	0
Amortering av lån	-226	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	75 118	5 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	205	-182 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 503	185 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 708	2 503

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Inverness 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 028	4 359
Fakturerade kostnader och övrigt	-24	141
Andrahandsuthyrning	16	12
Summa	5 020	4 512

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	29	0
Övriga intäkter	6	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
Summa	35	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	107	164
Städning	180	153
Besiktning och service	14	9
Underhållsplan	0	43
Trädgårdsarbete	2	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	75	73
Snöskottning	57	0
Summa	435	440

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6	29
Trapphus/port/entr	0	8
Soprum/miljöanläggning	6	0
Dörrar och lås/porttele	23	18
VA	10	0
Ventilation	3	0
El	0	4
Hissar	35	0
Tak	4	0
Summa	87	58

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	184	163
Uppvärmning	433	370
Vatten	271	54
Sophämtning	146	167
Summa	1 034	754

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95	59
Arvode teknisk förvaltning	57	55
Övrigt	0	1
Summa	151	115

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	3	0
Övriga förvaltningskostnader	33	66
Revisionsarvoden	10	0
Ekonomisk förvaltning	82	218
Summa	129	283

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	67	0
Sociala avgifter	21	0
Summa	88	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	985
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 978	0
Övriga räntekostnader	10	7
Summa	2 988	992

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 499	134 499
Omklassificering	340 796	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	475 295	134 499
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 134	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 134	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	473 161	134 499
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>219 239</i>	<i>134 499</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 000	28 898
Taxeringsvärde mark	65 000	76 941
Summa	225 000	105 839

NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående nyanläggningar	0	272 914
Summa	0	272 914

Omklassificering har skett till byggnad och mark.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	425	0
Övriga fordringar	5	53 374
Nabo Klientmedelskonto	1 193	1 387
Borgo	488	1 023
Summa	2 110	55 784

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56	0
Fastighetsskötsel	29	0
Städning	42	0
Försäkringspremier	31	29
Förvaltning	21	0
Summa	178	29

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2026-11-17	3,51 %	24 889	0
SBAB	2026-01-14	4,02 %	25 115	0
SBAB	2028-01-14	3,88 %	25 115	0
Summa			75 118	0
Varav kortfristig del			226	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 988 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, SKATTESKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt	-423	-768
Summa	-423	-768

Avser fastighetsskatt för 2021 och 2022 då byggnaden färdigställdes 2022.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	73
El	15	47
Uppvärmning	64	58
Löner	67	0
Sociala avgifter	21	0
Utgiftsräntor	268	0
Förutbetalda avgifter/hyror	422	364
Beräknat revisionsarvode	30	20
Summa	919	562

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

75 345

2022-12-31

433 058

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Holmgren
Styrelseledamot

Dmytro Sheludchenko
Styrelseledamot

Joacim Solheim
Styrelseledamot

Lisa Huusko
Styrelseledamot

Magnus Christensen
Styrelseledamot

Margot Holmström
Styrelseledamot

Peter Sundström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strawberry Audit
Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 05:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.04.2024 11:05

DOCUMENT ID:

B1wDGvCIC

ENVELOPE ID:

HkeBwzvAgC-B1wDGvCIC

DOCUMENT NAME:

Brf Inverness 1, 769634-0103 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joacim Bengt Solheim solheimjoacim@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 19:59 22.04.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/07) IP: 176.10.144.205
2. PETER SUNDSTRÖM fixfax76@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 20:06 22.04.2024 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/26) IP: 98.128.228.184
3. ANNA HOLMGREN anna@figoform.se	Signed Authenticated	22.04.2024 20:06 22.04.2024 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/22) IP: 155.4.221.46
4. Ingrid Margot Viola Holmström margot.holmstrom@icloud.com	Signed Authenticated	22.04.2024 20:07 22.04.2024 20:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/26) IP: 85.231.83.162
5. Dmytro Sheludchenko dmytrosheludchenko@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 20:08 21.04.2024 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/09) IP: 78.82.78.59
6. CARL MAGNUS CHRISTENSEN magschristensen@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 20:08 22.04.2024 20:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/17) IP: 2.249.44.206
7. Lisa Magdalena Huusko lisa.huusko@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 20:09 22.04.2024 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/13) IP: 90.226.208.93
8. Lars Jäderström lars.jaderstrom@strawberryaudit.se	Signed Authenticated	24.04.2024 05:46 23.04.2024 06:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/08) IP: 151.236.201.186

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

Custom events

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inverness 1

Org.nr 769634-0103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inverness 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inverness 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 05:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.04.2024 11:05

DOCUMENT ID:

BJ-vwGvRg0

ENVELOPE ID:

rJBDGvAe0-BJ-vwGvRg0

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Inverness 1_Revisionsberättelse_årsakt_23
12_769634-0103.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jäderström	Signed	24.04.2024 05:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/07/08)
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se	Authenticated	23.04.2024 06:25	Low	IP: 151.236.201.186

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed