

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Inverness 1
769634-0103

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Inverness 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet eller lokal till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Sjukhuset 18.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Robert Ström
Rikard Wiss
Martin Sandstedt

Valda t.o.m. årsstämman 2023

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Ordinarie revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Huvudansvarig revisor

Fredric Hävrén

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
86	Lägenheter	5 665 kvm

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 463	1 372	203	0
Resultat efter finansiella poster	1 869	457	-126	-270
Balansomslutning	463 411	646 249	395 788	153 506
Soliditet (%)	86,7	61,1	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighetsreglering berörande Sjukhuset 9 och 10 samt klyvningen av Sjukhuset 10 har under räkenskapsåret godkänts och avslutats.

Föreningen har under året ansökt om bygglov för inglasning av 68 balkonger.

Under året har marknadsläget förändrats med bland annat ökade räntor till följd. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Medlemsinformation

Medlemsantalet summerar per årets utgång till 115 medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	394 900 000	-634 572	457 448	394 722 876
Ökning av insatskapital	5 050 000			5 050 000
Disposition av föregående års resultat:		457 448	-457 448	0
Årets resultat			1 869 177	1 869 177
Belopp vid årets utgång	399 950 000	-177 124	1 869 177	401 642 053

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-177 124
årets vinst	1 869 177
	1 692 053
disponeras så att i ny räkning överföres	1 692 053
	1 692 053

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 462 710	1 372 298
Övriga intäkter	3	49 050	73 784
		4 511 760	1 446 082
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 366 122	-591 739
Övriga externa kostnader		-284 156	-380 521
		-1 650 278	-972 260
Rörelseresultat		2 861 482	473 822
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	-16 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 305	-274
		-992 305	-16 374
Resultat efter finansiella poster		1 869 177	457 448
Resultat före skatt		1 869 177	457 448
Årets resultat		1 869 177	457 448

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	134 498 737	134 498 737
Pågående nyanläggningar	7	272 913 982	272 649 432
		407 412 719	407 148 169

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	0	0
Summa anläggningstillgångar		407 412 719	407 148 169

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		91 288	415 861
Aktuella skattefordringar		390	26
Övriga fordringar		53 288 529	53 388 529
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		85 388	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 361	0
		53 494 956	53 804 416

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 503 087	185 296 320
		55 998 043	239 100 736

SUMMA TILLGÅNGAR

463 410 762

646 248 905

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

399 950 000

394 900 000

399 950 000

394 900 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-177 124

-634 572

Årets resultat

1 869 177

457 448

1 692 053

-177 124

Summa eget kapital

401 642 053

394 722 876

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

75 344 500

Leverantörsskulder

53 551

81 204

Aktuella skatteskulder

767 944

885 075

Övriga skulder

60 384 729

168 256 731

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

562 485

6 958 519

Summa kortfristiga skulder

61 768 709

251 526 029

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

463 410 762

646 248 905

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande REDU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, tillämpats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 359 322	1 178 098
Övriga intäkter från medlemmar	103 388	0
Fakturerade tillval lägenheter	0	194 200
	4 462 710	1 372 298

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	10 917	46 648
Avgift andrahandsuthyrning	11 633	1 101
Fakturerade tillval lägenheter	26 500	0
Övriga intäkter	0	26 035
	49 050	73 784

Not 4 Driftskostnader

Ökade driftskostnader jämfört med föregående år förklaras av att föreningen tillträdde under året.

	2022	2021
Uppvärmning	-369 565	-142 458
Vatten & Avlopp	-54 212	-17 748
Fastighetsskötsel	-544 784	-172 180
EL	-162 892	-110 961
Avfallshantering	-166 934	-62 452
Försäkring	-58 722	-83 464
Övriga kostnader	-9 013	-2 476
	-1 366 122	-591 739

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	-16 100
	0	-16 100

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 515 830	9 549 658
Inköp	0	375
Försäljningar/utrangeringar	0	-34 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 515 830	9 515 830
Ingående uppskrivningar	124 982 907	124 982 907
Utgående ackumulerade uppskrivningar	124 982 907	124 982 907
Utgående redovisat värde	134 498 737	134 498 737

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande REDU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, tillämpats. Nedskrivningen av aktier motsvarar uppskrivning av byggnader och mark.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 649 432	202 968 528
Under året aktiverade nedlagda utgifter	264 550	69 680 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 913 982	272 649 432
Utgående redovisat värde	272 913 982	272 649 432

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	80 000
Försäljningar	0	-80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckning	433 057 947	433 057 947
	433 057 947	433 057 947

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningens lån slutplacerats i tre lån enligt ekonomisk plan. Efter räkenskapsårets slut har föreningens ansökan om bygglov avseende inglasning av 68 balkonger beviljats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Robert Ström
Ordförande

Martin Sandstedt

Rikard Wiss

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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 år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Inverness 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 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 dagen som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor