

Årsredovisning 2024

Brf Inverness 1

769634-0103



Välkommen till årsredovisningen för Brf Inverness 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
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. 15

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.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

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

Marken innehas 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 5 665 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Sundström	Ordförande
Anna Holmgren	Styrelseledamot
Joacim Bengt Solheim	Styrelseledamot
Lisa Magdalena Huusko	Styrelseledamot
Margot Holmström	Styrelseledamot

Valberedning

Josefin Björkman

Johanna Samuelsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Lars Jäderström Auktoriserad revisor Strawberry Audit AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna gjordes inför 2024 och i samband med att styrelsen beslutade om budget 2025 så beslutades samtidigt att lämna avgifterna oförändrade även för 2025. Avgifterna höjdes med 15% i början av 2023, se mer information i årsredovisning 2023.

Samtliga föreningens lån har löpt med bunden ränta under 2024. Snitträntan uppgår till 3,8%. Den första tredjedelen av lånet löper ut i januari 2026, övriga delar i november 2026 respektive januari 2028. 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.

Föreningen har god likviditet och per årsskiftet uppgår likvida medel till 2,3 Mkr (varav 1,2 mkr på klientmedelskonto, redovisas som övriga fordringar), varav merparten placerats på sparkonto med högre ränta. Se årsredovisning 2023 för vidare information kring bakgrunden till föreningens stora likviditetsöverskott.

Styrelsens fastslagna budget för 2025 innebär oförändrade avgifter. Driftskostnader ökar i enlighet med avtal och/eller fastställda priser för året. Priset för fjärrvärme ökar med 8%, för avfallshantering med 11% och för vatten & avlopp med 20%. Övriga driftkostnader ökar med 2-3%. Estimerat kassaflöde i budget uppgår till -300tkr vilket enligt styrelsen är acceptabelt givet den goda likviditeten.

Snitträntan behöver gå ned till cirka 3,5% för att föreningen skall ha neutralt kassaflöde med nuvarande nivå på driftskostnader. Från och med 2026 är det styrelsens bedömning att avgifterna behöver höjas årligen i takt med ökning i driftskostnader.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar har skett i föreningens avtal under året.

Övriga uppgifter

Tvåårsbesiktning genomfördes under hösten 2023 och styrelsen har fört en löpande dialog med motparten under året för att tillse att alla anmärkningar blivit åtgärdade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 065	5 020	4 463	1 372
Resultat efter fin. poster	-2 400	-1 965	1 869	457
Soliditet (%)	84	84	87	61
Yttre fond	169 950	-	-	-
Taxeringsvärde	225 000	225 000	105 839	86 147
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	888	772	772
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	99,5	97,0	81,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 220	13 260	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 220	13 260	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	28	30	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	32	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	76	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	48	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	157	-	-
Räntekänslighet (%)	14,89	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, och kommer så också vara framöver. Huvudanledningen är att avskrivningar, som inte innebär något kassaflöde, är höga i nybildade föreningar. Föreningens likviditet är god.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	399 950	-	-	399 950
Fond, yttre underhåll	0	-	170	170
Balanserat resultat	1 692	-1 965	-170	-443
Årets resultat	-1 965	1 965	-2 400	-2 400
Eget kapital	399 677	0	-2 400	397 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-443
Årets resultat	-2 400
Totalt	-2 843
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	170
Balanseras i ny räkning	-3 013
	-2 843

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 065	5 020
Övriga rörelseintäkter	3	104	35
Summa rörelseintäkter		5 170	5 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 876	-1 707
Övriga externa kostnader	8	-174	-129
Personalkostnader	9	-139	-88
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 561	-2 134
Summa rörelsekostnader		-4 750	-4 057
RÖRELSERESULTAT		420	998
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 870	-2 988
Summa finansiella poster		-2 820	-2 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 400	-1 965
ÅRETS RESULTAT		-2 400	-1 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	470 600	473 161
Summa materiella anläggningstillgångar		470 600	473 161
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		470 600	473 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		106	45
Övriga fordringar	12	1 256	2 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176	178
Summa kortfristiga fordringar		1 538	2 334
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 051	1 028
Summa kassa och bank		1 051	1 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 590	3 362
SUMMA TILLGÅNGAR		473 190	476 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 950	399 950
Fond för yttre underhåll		170	0
Summa bundet eget kapital		400 120	399 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-443	1 692
Årets resultat		-2 400	-1 965
Summa fritt eget kapital		-2 843	-273
SUMMA EGET KAPITAL		397 277	399 677
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	74 666	74 892
Summa långfristiga skulder		74 666	74 892
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		226	226
Leverantörsskulder		116	386
Skatteskulder		0	423
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	905	919
Summa kortfristiga skulder		1 247	1 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		473 190	476 523

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	420	998
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 561	2 134
	2 980	3 132
Erhållen ränta	43	24
Erlagd ränta	-2 885	-2 720
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139	436
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	372	52 841
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-693	-60 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-181	-7 031
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-67 882
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-67 882
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	75 345
Amortering av lån	-226	-226
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-226	75 118
ÅRETS KASSAFLÖDE	-407	205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 708	2 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 301	2 708

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	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 029	5 028
Fakturerade kostnader och övrigt	2	-24
Andrahandsuthyrning	34	16
Summa	5 065	5 020

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	52	35
Försäkringsersättning	52	0
Summa	104	35

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	107	107
Städning	178	180
Besiktning och service	60	37
Ventilationskontroll OVK	87	0
Mark/gård/utemiljö	59	77
Snöskottning	60	57
Övrigt	6	0
Summa	557	458

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övrigt	17	41
Trapphus/dörrar/lås	38	23
Reparation p.g.a. skadegörelse	42	0
Summa	97	64

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	149	184
Uppvärmning	449	433
Vatten	264	271
Sophämtning	146	146
Summa	1 008	1 034

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	103	95
Bredband	55	0
Arvode teknisk förvaltning	57	57
Summa	214	151

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	37	41
Förbrukningsmaterial	6	1
Juridiska kostnader	4	3
Revisionsarvoden	44	10
Ekonomisk förvaltning	83	74
Summa	174	129

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	108	67
Sociala avgifter	31	21
Summa	139	88

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 854	2 978
Övriga räntekostnader	16	10
Summa	2 870	2 988

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	475 295	134 499
Årets inköp	0	340 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	475 295	475 295
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 134	0
Årets avskrivning	-2 561	-2 134
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 694	-2 134
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	470 600	473 161
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>219 239</i>	<i>219 239</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 000	160 000
Taxeringsvärde mark	65 000	65 000
Summa	225 000	225 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	425
Skattefordringar	1	0
Övriga fordringar	5	5
Nabo Klientmedelskonto	969	1 193
Borgo	281	488
Summa	1 256	2 110

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	56
Fastighetsskötsel	27	29
Städning	44	42
Försäkringspremier	34	31
Förvaltning	21	21
Inkomsträntor	7	0
Summa	176	178

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-11-17	3,51 %	24 663	24 889
SBAB	2026-01-14	4,02 %	25 115	25 115
SBAB	2028-01-14	3,88 %	25 115	25 115
Summa			74 892	75 118
Varav kortfristig del			226	226

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 762 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	32
El	15	15
Uppvärmning	57	64
Löner	73	67
Sociala avgifter	23	21
Utgiftsräntor	253	268
Förutbetalda avgifter/hyror	422	422
Beräknat revisionsarvode	30	30
Summa	905	919

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 345	75 345

Underskrifter

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

Danderyd

Anna Holmgren
Styrelseledamot

Joacim Solheim
Styrelseledamot

Lisa Huusko
Styrelseledamot

Margot Holmström
Styrelseledamot

Peter Sundström
Ordförande

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

Strawberry Audit AB
Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Inverness 1

Org.nr 769634-0103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inverness 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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.

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 Brf Inverness 1 för räkenskapsåret 2024 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor