

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Inverness 1

769634-0103

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Inverness 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 en fjärdedel av fastigheten Sjukhuset 9 och 249/1000 av fastigheten Sjukhuset 10.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Robert Ström
Rikard Wiss
Martin Sandstedt

Valda t.o.m. årsstämman 2022

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 registerades hos Bolagsverket 2020-10-20.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 372 | 203 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 457 | -126 | -270 | -146 |
| Balansomslutning | 646 249 | 395 788 | 153 506 | 144 298 |
| Soliditet (%) | 61,1 | neg | neg | neg |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret genom Köpeavtal överlåtit en ideell andel (1/1000) i fastigheten Sjukhuset 10.

Föreningen har under räkenskapsåret signerat en överenskommelse och skickat in en ansökan om fastighetsreglering varigenom Sjukhuset 9 ska regleras in i Sjukhuset 10 samt signerat och skickat in en ansökan om klyvning av Sjukhuset 10 i 5 nya fastigheter.

Föreningen har under året sålt dotterbolaget Fastighets AB Inverness 1 org. nr. 559087-5802 för likvidering.

Föreningen har under året upplåtit 86 av 86 lägenheter.

Föreningen har inte påverkats av den globala pandemin Covid -19.

Medlemsinformation

Medlemsantalet summerar per årets utgång till 115 medlemmar.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | -508 732 | -125 840 | -634 572 |
| Ökning av insatskapital | 394 900 000 | | | 394 900 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -125 840 | 125 840 | 0 |
| Årets resultat | | | 457 448 | 457 448 |
| Belopp vid årets utgång | 394 900 000 | -634 572 | 457 448 | 394 722 876 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -634 572 |
| årets vinst | 457 448 |
| | -177 124 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -177 124 |
| | -177 124 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 372 298 | 203 110 |
| Övriga intäkter | 3 | 73 784 | 0 |
| | | 1 446 082 | 203 110 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsavgift/skatt | | 0 | -19 500 |
| Driftskostnader | 4 | -591 739 | 0 |
| Övriga externa kostnader | | -380 521 | -309 188 |
| | | -972 260 | -328 688 |
| Rörelseresultat | | 473 822 | -125 578 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | -16 100 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -274 | -262 |
| | | -16 374 | -262 |
| Resultat efter finansiella poster | | 457 448 | -125 840 |
| Resultat före skatt | | 457 448 | -125 840 |
| Årets resultat | | 457 448 | -125 840 |

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 134 498 737 | 134 532 565 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 272 649 432 | 202 968 528 |
| | | 407 148 169 | 337 501 093 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Andelar i koncernföretag | 8 | 0 | 80 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 407 148 169 | 337 581 093 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 415 861 | 26 730 |
| Aktuella skattefordringar | | 26 | 26 |
| Övriga fordringar | | 53 388 529 | 56 504 326 |
| | | 53 804 416 | 56 531 082 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|--------------------|-------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 185 296 320 | 1 675 905 |
| | | 239 100 736 | 58 206 987 |

SUMMA TILLGÅNGAR

646 248 905 395 788 080

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 394 900 000 | 0 |
| | | 394 900 000 | 0 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -634 572 | -508 732 |
| Årets resultat | | 457 448 | -125 840 |
| | | -177 124 | -634 572 |
| Summa eget kapital | | 394 722 876 | -634 572 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 75 344 500 | 218 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 81 204 | 6 526 450 |
| Aktuella skatteskulder | | 885 075 | 559 988 |
| Övriga skulder | | 168 256 731 | 170 987 231 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 6 958 519 | 48 983 |
| Summa kortfristiga skulder | | 251 526 029 | 396 422 652 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 646 248 905 | 395 788 080 |

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, uttrangeras 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

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 178 098 | 0 |
| Fakturerade tillval lägenheter | 194 200 | 203 110 |
| | 1 372 298 | 203 110 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------|
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift | 46 648 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 101 | 0 |
| Övriga intäkter | 26 035 | 0 |
| | 73 784 | 0 |

Not 4 Driftskostnader

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

| | 2021 | 2020 |
|-------------------|-----------------|----------|
| Uppvärmning | -142 458 | 0 |
| Vatten & Avlopp | -17 748 | 0 |
| Fastighetsskötsel | -172 180 | 0 |
| EL | -110 961 | 0 |
| Avfallshantering | -62 452 | 0 |
| Försäkring | -83 464 | 0 |
| Övriga kostnader | -2 476 | 0 |
| | -591 739 | 0 |

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Resultat vid avyttringar | -16 100 | 0 |
| | -16 100 | 0 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 549 658 | 12 235 372 |
| Inköp | 375 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -34 203 | -2 685 714 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 515 830 | 9 549 658 |
| Ingående uppskrivningar | 124 982 907 | 124 982 907 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 124 982 907 | 124 982 907 |
| Utgående redovisat värde | 134 498 737 | 134 532 565 |

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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 202 968 528 | 16 132 239 |
| Under året aktiverade nedlagda utgifter | 69 680 904 | 186 836 289 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 272 649 432 | 202 968 528 |
| Utgående redovisat värde | 272 649 432 | 202 968 528 |

Not 8 Andelar i koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 80 000 | 80 000 |
| Försäljningar | -80 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 80 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 80 000 |

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 byggnadskreditivet amorterats i väntan på slutplacering av lånet.

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 Kolet för år 2021.

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 2021 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 uppger, 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. 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 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 Kolet för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 tryggsamt sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 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 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARTIN SANDSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Håkan Sandstedt

Martin Sandstedt
martin.sandstedt@klaraconsulting.se

2022-04-26 13:11:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

RIKARD WISS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RIKARD WISS

Rikard Wiss
rikard@wisspd.se

2022-04-26 08:54:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ROBERT STRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Robert Wilhelm Henrik Ström

Robert Ström
robert.strom@landahl.se

2022-04-26 15:21:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FREDRIC HÄVRÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredric Hävrén

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com

2022-04-26 19:00:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post