

# Årsredovisning

för

## Brf Innovationen

769629-5893

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Innovationen 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan begränsning av tid. Föreningen har även till ändamål att upplåta kommersiella lokaler.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Fredrik Johansson	Ordförande	
Gösta Burlin	Kassör / ekonomiansvarig	
Natalie Grufman	Sekreterare	
John Jakobsson	Ledamot	
Maria Artin Wirstedt	Ledamot	
Helena Östman	Ledamot	t.o.m. 2022-06-30
Mikael Hultgren	Ledamot	t.o.m. 2022-05-19

### Styrelsesuppleanter

Johan Ohlsson	Suppleant	
Fredrik Sjöberg	Suppleant	
Mårten Sahlin	Suppleant	
Elisabeth Lindholm	Suppleant	t.o.m. 2022-05-19

### Revisor

BL Revision Stockholm, Daniel Boström

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Innovationen äger Stockholm Innovationen 1  
Bostadsarea 14 408 kvm, lokalarea 471 kvm, markareal 922 kvm.

I samband med förlikningsavtalet med Oscar Properties har fastigheten Sigtuna Norslunda 1:12 avyttrats till OP.

## Underhåll

Styrelsen kommer att upprätta en underhållsplan nu när huvuddelen av färdigställande projekten är genomförda.

## Lokaler

Hyseslokal 1001, 107 kvm, butik, hyrestid 20191125-20250930  
Hyseslokal 1002, 239 kvm, kontor, hyrestid 20210517-20260516  
Hyseslokal 1003, 16 kvm, glassbar, hyrestid 20210501-20240229  
Hyseslokal 1003b, 16 kvm, glasstillverkning, hyrestid 20210401-20240229  
Hyseslokal Förråd , 37 kvm, förråd, hyrestid 20220101- 20260516  
Hyseslokal. Förråd, 56 kvm, 16 förråd, hyrestid 20221231-tillsvidare

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
182	Lägenheter	14 408 kvm
4	Lokaler	378 kvm
17	Förråd för uthyrning	93 kvm

## Förvaltning

ViRedo AB: Ekonomisk förvaltning  
Wahlings Installationservice AB; Teknisk förvaltning

## Avtal

AWiWo; bredband och kommunikation  
Trygg-Hansa; fullvärdesförsäkring fastighet inklusive styrelseförsäkring  
Chris Facility; fastighetsstädning  
Schindler; hissar  
CW; mattor  
LL Bolagen; avfallshantering-återvinning  
Logiwaste; hushållsavfall  
Envac; avfallshantering-sopsug  
Fortum; el energi  
Ellevio; el nät och energisskatt  
Alimak; takkran

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har prioriterat arbetet med att åtgärda fel och brister i entreprenaden för att färdigställa huset. Alla avloppsstammar har kontrollerats och åtgärdats och vattensador har lagats. Nu återstår endast att slutföra några återstående delprojekt.

För att finansiera projekten har tillfälliga banklån tagits på totalt 35 Mkr. Styrelsen har lagt stora ansträngningar på att med hjälp av jurister driva kraven om ersättning från Oscar Properties bolagen för åtgärdande av fel och brister i entreprenaden. Föreningen har också stämt Trygg-Hansa avseende utebliven ersättning från fastighets- och projektförsäkringar.

Den 24 maj 2022 träffade föreningen ett förlikningsavtal med Oscar Properties och Trygg-Hansa. Oscar Properties skall betala 33,5 Mkr och Trygg-Hansa 2,5 Mkr, totalt 36 Mkr, till Föreningen. En första delbetalning på 15 Mkr har erhållits från Oscar Properties och resterande 18,5 Mkr skall betalas med 6+6+6,5 Mkr under åren 2023-2025, återstående belopp att betala löper med 3% årlig ränta tills betalning erläggs. I samband med avtalet har många poster i fordringar och skulder mellan Föreningen och OP kunnat kvittas. Som en del i överenskommelsen med Oscar Properties har föreningen tagit över ansvar för fel som noterats i samband med slutbesiktningen och föreningen har i bokslutet avsatt 5,9 Mkr för framtida åtgärder.

Utbetalningarna har gjort det möjligt att återbetala och amortera tillfälliga lån, så att skulden till bankerna minskat till 237 Mkr. Det innebär att föreningens lån per kvm minskade till 16.472 kr/ kvm bostadsrättsyta.

Som en del i förlikningsavtalet har Föreningen avyttrat fastigheten Sigtuna Norslunda 1:12 till Oscar Properties och som säkerhet för Oscar Properties fullgörande av betalningar till Brf Innovationen har Föreningen erhållit pantbrev i fastigheten.

Förlikningen innebär att föreningen får en ersättning som motsvarar de tillfälliga lånen och färdigställande av projekten har kunnat drivas utan någon höjning av avgiften för bostadsrätterna sedan inflyttningarna 2018.

De flesta av föreningens banklån ska omsättas i början av 2023 och styrelsen har tagit in offerter och förhandlat om nya villkor för lånen. Se vidare not 7

En del kostnader har höjts kraftig under 2022. El med +45%, Uppvärmning +15%, Fastighetsskatt + 15%, och Övriga kostnader på grund av inflationen. Projektkostnaderna för att färdigställa fastigheten minskade till 4,1 Mkr. Styrelse beslutade därför att höja bostadsrättsavgifterna med 15% från 1 januari 2023

Slutbesiktning av entreprenaden godkändes 11 maj 2022, men vissa kompletteringar behöver göras.

OVK mätningar har genomförts under året och brister enligt besiktningsprotokollet kommer att åtgärdas under första halvåret 2023.

Styrelsen har haft 17st protokollförda möten under 2022.

## **Medlemsinformation**

Antal medlemmar 2022-01-01 291 st

Antal medlemmar 2022-12-31 286 st

Antal överlåtelse under året 25 st

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter och hyror	14 137	13 299	12 078	11 178	1 747
Resultat efter finansiella poster	2 125	-44 649	-28 179	-21 137	-3 270
Eget kapital	1 373 868	1 339 291	1 383 940	1 412 136	1 126 309
Balansomslutning	1 624 536	1 632 841	1 654 728	1 673 465	1 816 314
Soliditet (%)	84,6	82,0	83,6	84,4	62,0
Årsavgift/ kvm boa (kr)	700	700	700	700	700
Lån/ kvm boa (kr)	16 472	17 210	15 729	15 212	15 269

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 436 688 000	864 000	-53 611 615	-44 649 069	<b>1 339 291 316</b>
Förändring medlemsinsatser	32 452 000				<b>32 452 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			-44 649 069	44 649 069	<b>0</b>
Avsättning till fond		432 000	-432 000		<b>0</b>
Årets resultat				2 124 611	<b>2 124 611</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 469 140 000</b>	<b>1 296 000</b>	<b>-98 692 684</b>	<b>2 124 611</b>	<b>1 373 867 927</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-98 692 684
årets vinst	2 124 611
	<b>-96 568 073</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enl. stadgar	990 000
i ny räkning överföres	-97 558 073
	<b>-96 568 073</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	14 137 057	13 299 345
Övriga ersättningar och intäkter	2	34 631 113	148 027
		<b>48 768 170</b>	<b>13 447 372</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-13 107 474	-9 069 128
Färdigställandekostnader och kostnader kopplade till slutförande av entreprenad	3	-4 127 458	-25 255 306
Avsättning för framtida åtgärder		-5 900 000	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 807 791	-21 835 617
		<b>-44 942 723</b>	<b>-56 160 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 825 447</b>	<b>-42 712 679</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		365 346	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 066 182	-1 936 391
		<b>-1 700 836</b>	<b>-1 936 391</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 124 611</b>	<b>-44 649 070</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 124 611</b>	<b>-44 649 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 124 611</b>	<b>-44 649 069</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 598 233 377	1 624 700 235
Inventarier, verktyg och installationer	5	61 625	0
		<b>1 598 295 002</b>	<b>1 624 700 235</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	12 500 000	0
		<b>12 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 610 795 002</b>	<b>1 624 700 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 330	479 003
Avgifts- och hyresfordringar		2 868 523	2 150 792
Övriga fordringar		6 497 301	3 016 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		881 562	616 739
		<b>10 263 716</b>	<b>6 262 625</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 477 122	1 877 706
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 740 838</b>	<b>8 140 331</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 624 535 840</b>	<b>1 632 840 566</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 469 140 000	1 436 688 000
Fond för yttre underhåll		1 296 000	864 000
		<b>1 470 436 000</b>	<b>1 437 552 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-98 692 684	-53 611 615
Årets resultat		2 124 611	-44 649 069
		<b>-96 568 073</b>	<b>-98 260 684</b>

**Summa eget kapital 1 373 867 927 1 339 291 316**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar		5 900 000	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 900 000</b>	<b>0</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	73 150 001	91 913 334
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 150 001</b>	<b>91 913 334</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	164 180 835	156 046 666
Leverantörsskulder		816 073	1 589 238
Aktuella skatteskulder		331 114	277 908
Övriga skulder		443 102	39 307 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	5 846 788	4 414 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>171 617 912</b>	<b>201 635 916</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 624 535 840 1 632 840 566**



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 825 446	-42 712 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 159 347	21 835 617
Erlagd ränta	-2 002 009	-1 936 391
Betald skatt	-84 279	17
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>10 898 505</b>	<b>-22 813 435</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	717 731	479 719
Förändring av kortfristiga fordringar	208 959	-67 384
Förändring av leverantörsskulder	-773 165	-1 578 453
Förändring av kortfristiga skulder	1 240 300	2 728 014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 292 330</b>	<b>-21 251 540</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-63 750	-4 691 320
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-63 750</b>	<b>-4 691 320</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-15 629 164	-665 000
Nyupptagna lån	5 000 000	22 000 000
Deposition	0	274 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 629 164</b>	<b>21 609 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 599 416</b>	<b>-4 333 360</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 877 706	6 211 066
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 477 122</b>	<b>1 877 706</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och har förlängts vid villkorsändringsdatum med villkor som framgår av not 7.

#### 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.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållplan .

Fram tills en underhållsplan upprättats sker avsättning i enlighet med föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El-installationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not Räntor och utdelningar

#### Not 2 Årsavgifter och hyror

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	10 085 868	10 089 842
Hyror lokaler	1 853 964	1 227 635
Hyra festvåning, gästrum, bio	156 289	130 800
Kabel-Tv/ bredband/ IP telefoni	784 058	784 415
Debiterade kostnader el, medlemmar	958 946	787 263
Debiterade driftskostnader lokal	57 865	43 752
Fastighets skatt lokal	191 709	108 679
Övriga intäkter	34 645 431	155 391
Vidarefakturerering kostnader	4 999	16 554
Hyra förråd	29 040	26 422
Investeringsersättning lokal	0	76 620
	<b>48 768 169</b>	<b>13 447 373</b>

### Not 3 Driftskostnader och färdigställandekostnader

	2022	2021
El	-2 201 668	-1 682 043
Vatten och avlopp*	-569 938	-108 561
Fjärrkyla	-39 554	-22 625
Uppvärmning	-1 673 404	-1 461 527
Återvinning/ hushållsavfall	-256 069	-246 766
Fastighetsförsäkringspremier	-227 666	-217 836
Reparation och underhåll av fastighet	-1 108 255	-449 212
Snöröjning och sandning	-47 617	-125 184
Städning och entrématta	-684 226	-870 558
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	-439 071	-381 442
Redovisningstjänster	-236 672	-230 912
Ersättningar till revisor	-39 844	-36 687
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-191 710	-138 504
Kabel-Tv och bredband	-777 420	-773 484
Mobiltäckning och app	-664 205	-676 640
Styelsearvoden inkl soc avg	-502 291	-310 177
Kostnader för bevakning och larm	-97 649	-81 685
Övriga kostnader	-2 415 913	-292 984
Hiss	-384 820	-610 668
Färdigställandekostnader och kostnader kopplande till slutförande av entreprenaden	-4 127 458	-25 255 306
Skadestånd och hyresförlust lokalhyresgäst	0	-351 632
Fönsterputs	-549 482	0
	<b>-17 234 932</b>	<b>-34 324 433</b>

\*2022 inkl. retroaktiv debitering 2019-2021 efter mätaravläsning av Stockholms Vatten

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 693 631 320	1 688 940 000
Återförda anskaffningsvärden vid förlikning	-4 691 320	
Ombyggnation lokaler		4 691 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 688 940 000</b>	<b>1 693 631 320</b>
Ingående avskrivningar	-68 931 086	-47 095 469
Återförda avskrivningar vid förlikning	30 128	
Årets avskrivningar	-21 805 666	-21 835 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 706 624</b>	<b>-68 931 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 598 233 376</b>	<b>1 624 700 234</b>
Taxeringsvärden byggnader	534 400 000	429 000 000
Taxeringsvärden mark	454 771 000	350 600 000
	<b>989 171 000</b>	<b>779 600 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	63 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 750</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 125	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 125</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 625</b>	<b>0</b>

### Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	12 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 500 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea 93007, ränta 1,10% till 20230206	-70 308 334	-71 408 334
Nordea 49118 ränta 0,88% till 20240117	-73 150 001	-73 333 333
Nordea 49061 ränta 0,54% till 20230209	-73 150 001	-73 333 333
Nordea 25308, lös 20220630	0	-7 980 000
Nordea 80024, ränta 2,95% till 20230306	-15 760 000	-15 920 000
Nordea 29850, lös 20220630	0	-5 985 000
Nordea 63811, ränta 2,098% till 20230116	-4 962 500	0
	<b>-237 330 836</b>	<b>-247 960 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	164 180 835	156 046 666

Under början av 2023 har några av banklånen omsatts:

Lån 4.950.000 kr, 3 mån ränta f.n. 3,25%, slutförfallodag 2024-01-16

Lån 73.150.001 kr, 3 mån ränta baserat på stibor f.n. 3,444%, slutförfallodag 2024-02-09

Lån 70.033.334 kr, 3 mån ränta baserat på stibor f.n. 3,381%, slutförfallodag 2024-02-06

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	4 009 289	3 418 874
Revisorarvoden	30 000	30 000
Uppl el, värme	639 785	490 259
Uppl. Vatten med justering från 2019-2022	481 205	0
Övriga kostnader	354 226	207 402
Upplupna räntekostnader	332 283	268 110
	<b>5 846 788</b>	<b>4 414 645</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	252 960 000	248 625 000
	<b>252 960 000</b>	<b>248 625 000</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I budgeten för 2023 beräknas elkostnaden hamna på samma höga nivå som 2022. Taxor och övriga omkostnader har räknats upp med förväntad inflation. De offererade räntorna har räknats upp med 0,5%, då Riksbanken förväntas höja styrräntan under första halvåret.

Styrelsen har därför beslutat att från och med 1 januari 2023 höja borättsavgifterna med 15%.

Den 17/1 2023 meddelade Stockholms Tingsrätt Domslut i tvisten om en förskottsbetalning med en tidigare bostadsrättsägare. Klagomålet ogillades och motparten skall ersätta föreningen med 500 146 Kr. Motparten har senare överklagat domen till Hovrätten.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Johansson  
Ordförande, Ledamot

John Jakobsson  
Ledamot

Gösta Burlin  
Ledamot

Natalie Grufman  
Ledamot

Maria Artin Wirstedt  
Ledamot

Jonah Olsson  
Suppleant i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Innovationen.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1554153

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Innovationen.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1554153

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Innovationen  
Org.nr. 769629-5893

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Innovationen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Innovationen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 februari 2023

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

