

Årsredovisning
för
Brf Innovationen

769629-5893

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Innovationen 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.

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

Jonah Olsson	Ordförande
Gösta Burlin	Kassör / ekonomiansvarig
Karl Johansson	Sekreterare
Helena Östman	Ledamot
John Jakobsson	Ledamot
Maria Artin Wirstedt	Ledamot
Natalie Grufman	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Håkan Ringström	Suppleant
Einar Eidsson	Suppleant

Revisor

BL Revision Stockholm, Daniel Boström

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Innovationen äger Stockholm Innovationen 1
Bostadsarea 14 408 kvm, lokalarea 415 kvm, markareal 922 kvm.

I samband med entreprenaden har föreningen övertagit och är legala ägare av fastigheten Sigtuna Norslunda 1:12, med taxeringsvärde 600 tkr.

Underhåll

Styrelsen kommer att upprätta en underhållsplan efter godkänd entreprenad

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

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
182	Lägenheter	14 408 kvm
4	Lokaler	378 kvm
1	Förråd	37 kvm

Förvaltning

ViRedo AB: Ekonomisk förvaltning
Wahlings Installationsservice AB; Teknisk förvaltning

Avtal

AWiWo; bredband och kommunikation
Trygg-Hansa; fullvärdesförsäkring fastighet inklusive styrelseförsäkring
ITs Personal; fastighetsstädning
Schindler; hissar
CW; mattor
LL Bolagen; avfallshantering-återvinning
Logiwaste; hushållsavfall
Envac; avfallshantering-sopsug
Fortum; el
Alimak; takkran

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fokuserat på åtgärder för att färdigställa huset. Stora insatser har gjorts för att finansiera och genomföra projekten för färdigställande av fastigheten, inklusive ny- och ombyggnad av affärslokaler. Huvuddelen av färdigställande projekten är klara och de två sista bedöms bli klara under första kvartalet 2022.

Kostnaderna för projekten har hållits tillbaka tack vare noggrann kostnadskontroll. I augusti 2021 valde Knut Jönsson Byggadministration AB att lämna uppdraget för bygg- och projektledning och styrelsen har därefter tagit över rollen som byggleddare, vilket inneburit en omfattande arbetsbelastning för styrelsen.

För att finansiera projekten har kortfristiga banklån tagits på 30 Mkr. Föreningen förutsätter att Oscar Properties bolagen står för totala kostnaden enligt garantiåtaganden som finns i bygglagen.

Styrelsen har satsat på att förbättra informationen till medlemmarna på hemsidan och genom regelbundna informationsbrev om läget och utvecklingen för förbättringsprojekten, samt andra för föreningen aktuella frågor. Dessutom har akuta problem och åtgärder skyndsamt kommenterats direkt till berörda eller i appen boappa.

Investeringar har gjorts i IT-system med en egen server och program för arkivering av dokument, samt dessutom i appar för intern information inom styrelsen för att styra, agera och lösa problem. Det har gjort det möjligt att effektivt hantera omfattande aktiviteter och information.

Föreningen har stämt Trygg-Hansa avseende utebliven ersättning från fastighets- och projektförsäkringar. Dessutom har föreningen framfört krav på full ersättning för entreprenadens färdigställande till Oscar Properties bolagen.

Styrelsen beklagar att alla boende i fastigheten har fått utstå omfattande olägenheter och inskränkningar på grund av åtgärdande av fel och brister i lägenheter och i fastigheten. Exempel på det är avstängning av avlopp vissa dagar/tider, stillastående hissar, buller, utebliven fönstertvätt etc..

Styrelsen har haft 16 st protokollförda möten under 2021.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2021-01-01 295 st
Antal medlemmar 2021-12-31 291 st
Antal överlåtelser under året 47 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 306	12 078	11 178	1 747
Resultat efter finansiella poster	-44 649	-28 195	-21 137	-3 270
Eget kapital	1 339 291	1 383 940	1 412 136	1 126 309
Balansomslutning	1 632 841	1 654 728	1 673 465	1 816 314
Soliditet (%)	82,0	83,6	84,4	62,0
Årsavgift/ kvm boa (kr)	700	700	700	700
Lån/ kvm boa (kr)	17 210	15 729	15 212	15 269

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 436 688 000	432 000	-24 984 391	-28 195 224	1 383 940 385
Disposition av föregående års resultat:		432 000	-28 627 224	28 195 224	0
Årets resultat				-44 649 069	-44 649 069
Belopp vid årets utgång	1 436 688 000	864 000	-53 611 615	-44 649 069	1 339 291 316

Medlemsinsatser enligt ekonomisk plan uppgår till 1.469.140.000 kr, skillnad mot inbetalt belopp för medlemsinsatser vid årets utgång beror på fyra ej slutreglerade lägenheter som förvärvats av bolag kopplade bostadsutvecklaren. Föreningen fortsätter driva denna fråga mot bostadsutvecklaren samtidigt som övriga anspråk på entreprenadens slutförande drivs, se även not 5.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-53 611 615
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	0
årets förlust	-44 649 069
	-98 260 684

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	432 000
i ny räkning överföres	-98 692 684
	-98 260 684

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	13 299 345	12 078 366
Vidarefakturerings av kostnader	2	148 027	2 312 999
		13 447 372	14 391 365
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-9 069 128	-7 812 035
Färdigställandekostnader och kostnader kopplade till slutförande av entreprenad	3	-25 255 306	-10 953 700
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 835 617	-21 805 490
		-56 160 051	-40 571 225
Rörelseresultat		-42 712 679	-26 179 860
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 936 391	-2 015 364
		-1 936 391	-2 015 364
Resultat efter finansiella poster		-44 649 070	-28 195 224
Resultat före skatt		-44 649 070	-28 195 224
Årets resultat		-44 649 069	-28 195 224

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

1 624 700 235

1 641 844 532

1 624 700 235

1 641 844 532

Summa anläggningstillgångar

1 624 700 235

1 641 844 532

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

479 003

474 190

Avgifts- och hyresfordringar

2 150 792

2 630 511

Övriga fordringar

3 016 091

2 973 171

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

616 739

594 601

6 262 625

6 672 473

Kassa och bank

1 877 706

6 211 066

Summa omsättningstillgångar

8 140 331

12 883 539

SUMMA TILLGÅNGAR

1 632 840 566

1 654 728 071

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	5	1 436 688 000	1 436 688 000
Fond för yttre underhåll		864 000	432 000
		1 437 552 000	1 437 120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-53 611 615	-24 984 391
Årets resultat		-44 649 069	-28 195 224
		-98 260 684	-53 179 615
Summa eget kapital		1 339 291 316	1 383 940 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	91 913 334	145 291 667
Summa långfristiga skulder		91 913 334	145 291 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	156 046 666	81 333 333
Leverantörsskulder		1 589 238	3 167 691
Aktuella skatteskulder		277 908	275 404
Övriga skulder	7	39 307 461	35 514 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 414 643	5 205 155
Summa kortfristiga skulder		201 635 916	125 496 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 632 840 566	1 654 728 071

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 6.

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 underhållsplan.

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.

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 (äka 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

Nettoomsättning

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 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	10 089 842	10 087 129
Hyror lokaler	1 227 635	434 688
Hyra festvåning, gästrum, bio	130 800	80 290
Kabel-Tv/ bredband/ IP telefoni	784 415	732 992
Debiterade kostnader el, medlemmar	787 263	660 220
Debiterade driftskostnader lokal	43 752	16 050
Fastighetsskatt lokal	108 679	46 010
Övriga intäkter	155 391	20 988
Vidarefakturerade kostnader	16 554	2 312 999
Hyra förråd	26 422	0
Investeringsersättning lokal	76 620	0
	13 447 373	14 391 366

Not 3 Driftskostnader och färdigställandekostnader

	2021	2020
El	1 682 043	1 185 240
Vatten och avlopp	108 561	92 985
Fjärrkyla	22 625	20 487
Uppvärmning	1 461 527	1 663 021
Återvinning/ hushållsavfall	246 766	81 648
Fastighetsförsäkringspremier	217 836	234 054
Reparation och underhåll av fastighet	449 212	602 149
Snöröjning och sandning	125 184	18 480
Städning och entrématta	870 558	508 232
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	381 442	480 411
Redovisningstjänster	230 912	223 666
Ersättningar till revisor	36 687	39 502
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	138 504	138 504
Kabel-Tv och bredband	773 484	683 073
Mobiltäckning och app	676 640	671 854
Styelsearvoden inkl soc avg	310 177	415 628
Kostnader för bevakning och larm	81 685	74 169
Övriga kostnader	292 984	403 680
Hiss	610 668	275 252
Färdigställandekostnader och kostnader kopplande till slutförande av entreprenaden	25 255 306	10 953 700
Skadestånd och hyresförlust lokalhyresgäst	351 632	0
	34 324 433	18 765 735

Kostnader för färdigställande av lokaler under 2021 uppgår till 4 691 320 kr och har aktiverats i balansräkning.

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 688 940 000	1 688 940 000
Ombyggnation lokaler	4 691 320	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 693 631 320	1 688 940 000
Ingående avskrivningar	-47 095 469	-25 289 979
Årets avskrivningar	-21 835 617	-21 805 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 931 086	-47 095 469
Utgående redovisat värde	1 624 700 234	1 641 844 531

Not 5 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Medlemsinsatserna är lägre än vad som angivits i den ekonomiska planen beroende på fyra ej slutreglerade lägenheter som förvärvats av bolag kopplade till bostadsutvecklaren Oscar Properties, totalt 32 452 000 kr. (Se även not 7)

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 156 046 666 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea, amorteras, ränta 1,10%, villkorändringsdag 20230206	-71 408 334	-71 958 334
Nordea ränta 0,39%, villkorändringsdag 20220210	-73 333 333	-73 333 333
Nordea ränta 0,88%, villkorändringsdag 20220207	-73 333 333	-73 333 333
Nordea, rörlig ränta f.n 0,30%, villkorsändringsdag 20220923	-7 980 000	-8 000 000
Nordea, rörlig ränta f.n 0,35%, villkorsändringsdag 20230306	-15 920 000	0
Nordea, rörlig ränta f.n 0,36%, villkorsändringsdag 20230804	-5 985 000	0
	-247 960 000	-226 625 000

Nya lån för 2022

Nordea villkorsdag 20220207, omlagt till nytt lån, ränta ca 0,47%, villkorändringsdag 20230105

Nordea villkorsdag 20220210, omlagt till nytt lån, ränta 0,88% bundet till 20240117

Nordea, nytt lån 5 000 000 kr, rörlig ränta f.n. 0,33%, villkorändringsdag 20230105

Not 7 Övriga skulder

I Föreningens bokföring finns en övrig skuld mot OP bolagen på 33 913 103 kr. Skulden beror på att byggnadskreditiven inte kunnat avräknas mot inbetalade insatser på grund av fyra obetalda lägenheter. (Se även not 5)

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	248 625 000	228 000 000
	248 625 000	228 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Återstående del-projekt i färdigställande av fastigheten beräknas vara klara i kvartal 1 2022 och slutbesiktning planeras till V.12 2022.

Nytt lån för att finansiera färdigställandet togs om 5 mkr januari 2022.

Styrelsen ser nu fram emot att arbetet kan övergå från färdigställande av fastigheten till en, för bostadsrättsföreningar, mer normal förvaltning.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jonah Olsson
Ordförande

John Jakobsson

Helena Östman

Natalie Grufman

Gösta Burlin

Karl Johansson

Maria Artin Wirstedt

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

ÄR-21 Brf Innovationen.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1334243

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

Digitalt signerad av: Karl Jonah David Olsson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-20 09:36:54 +02:00

Digitalt signerad av: HELENA ÖSTMAN
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-19 20:20:19 +02:00

Digitalt signerad av: KARL JOHANSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-19 16:58:09 +02:00

Digitalt signerad av: Maria Artin Wirstedt
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-19 21:26:49 +02:00

Digitalt signerad av: GÖSTA BURLIN
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-19 16:17:13 +02:00

* 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

ÄR-21 Brf Innovationen.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1334243

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

Digitalt signerad av: John Arne Jakobsson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-19 20:02:17 +02:00

Digitalt signerad av: Lars Daniel Andreas Boström
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-20 09:41:29 +02:00

Digitalt signerad av: Anna Natalie Li Färm Grufman
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-19 20:38:53 +02:00

* 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 2021.

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 2021 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, förfälskning, 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 2021 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 20 april 2022

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-21 Revisionberättelse Brf Innovationen.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1334714

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

Digitalt signerad av: Lars Daniel Andreas Boström

Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **

Signeringstid: 2022-04-20 09:43:50 +02:00

* 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>