

Årsredovisning 2025

Brf Inverness 1

769634-0103



Välkommen till årsredovisningen för Brf Inverness 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sjukhuset 18	2022	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 5 665 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 665 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Sundström	Ordförande
Anna Holmgren	Styrelseledamot
Joacim Solheim	Styrelseledamot
Lisa Huusko	Styrelseledamot
Margot Holmström	Styrelseledamot
Saad Jamil	Styrelseledamot

Valberedning

Johanna Samuelsson
Teodor Greiff

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 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna gjordes inför 2024 eller 2025. I samband med att styrelsen beslutade om budget 2026 så beslutades samtidigt att höja avgifterna med 2 procent. Avgifterna höjdes med 15% i början av 2023, se mer information i årsredovisning 2023.

Samtliga föreningens lån har löpt med bunden ränta under 2025. Snitträntan under året uppgick till 3,8%. Den första tredjedelen av lånet löpte ut i januari 2026, övriga delar i november 2026 respektive januari 2028. Omläggning av lånen i januari 2026 innebär en snittränta om 2,81% på den tredjedel som lades om (40% rörlig, 60% bundet på fyra år). Det innebär att snitträntan totalt uppgår till 3,39% från och med januari 2026.

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. I samband med omläggning av lån i januari 2026 gjordes en extraamortering om 400tkr. Styrelsens intention är att fortsätta göra extraamorteringar i den mån det är möjligt i samband med att framtida lån löper ut, snarare än att binda föreningen till en högre fast amorteringstakt.

Föreningen har fortsatt god likviditet och per årsskiftet uppgår likvida medel till 2,3 Mkr (varav 1,0 mkr på klientmedelskonto, redovisas som övriga fordringar). Resterande 1,3 Mkr har placerats på sparkonto med högre ränta. Se årsredovisning 2023 för vidare information kring bakgrunden till föreningens stora likviditetsöverskott.

Styrelsens fastslagna budget för 2026 innebär en höjning av avgifterna med 2%, vilket är något lägre än beräknad ökning av driftskostnader. Driftskostnader ökar i enlighet med avtal och/eller fastställda priser för året. Priset för fjärrvärme ökar med 7% (8% föregående år) och för vatten & avlopp med 10% (20% föregående år). Övriga driftskostnader ökar med 2-3%. Estimerat kassaflöde i budget uppgår till +100tkr exklusive den extra amortering som gjordes i januari 2026.

Samtidigt som driftskostnaderna ökar mer än avgiftshöjningen så vägs det upp av att snitträntan på föreningens lån gått ned senaste åren. Vid en snittränta om cirka 3,5% har föreningen neutralt kassaflöde med nuvarande nivå på driftskostnader. Kommande året är det styrelsens bedömning att avgifterna bör höjas årligen i takt med ökning i driftskostnader och att eventuellt årligt likviditetsöverskott används för att göra extraamorteringar på föreningens lån. Räntekostnaderna står för strax över 50% av totala kostnader och förändringar i räntenivåer får således stort genomslag i föreningens ekonomi.

Från och med 2026 börjar föreningen att tillämpa redovisningsregelverket K3. Det innebär att avskrivningen på föreningens fastighet kommer att delas in i komponenter snarare än att avskrivning görs med en fast procentsats för hela byggnaden. Detta kommer att öka föreningens avskrivningar med 1,3 Mkr årligen. Det påverkar således föreningens rörelseresultat men har ingen påverkan på kassaflödet eller föreningens ekonomiska ställning i övrigt.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsgivare under året till Gjensidige och därigenom fått en premiesänkning med drygt 40% med motsvarande villkor som tidigare.

Med start i april 2026 så har styrelsen förhandlat fram ett gruppavtal avseende bredband med Bahnhof. Jämfört med ett individuellt tecknat avtal så innebär detta en besparing för varje hushåll på 400-500 kronor per månad. Detta kan jämföras med avgiftshöjningen om 2% inför 2026 som för en snittlägenhet på 70kvm innebär en ökad månadskostnad på 100 kronor.

Ytterligare några mindre avtal har förhandlats om under 2025 till fördelaktigare villkor för föreningen.

Övriga uppgifter

På årsstämma i maj 2025 gavs styrelsen i uppdrag att se över möjligheten att avyttra den lokalyta som utgör föreningens hobby-rum med syfte att ombilda det till bostadsrätt. Detta villkorat att försäljningen skulle inbringa minst 600tkr. Styrelsen har utrett frågan under året men insett att det var mer komplext än vad vi trodde initialt på grund av byggregler m.m. Frågan är för närvarande bordlagd men ytterligare utredning och undersökning skall göras.

Styrelsen har under året också träffat en rad leverantörer som erbjuder såväl IMD (individuell elmätning) samt installation av solceller. Avsikten är att lägga fram ett förslag till stämman i maj 2026 att besluta om installation av IMD till att börja med. Det innebär en väsentlig besparing för föreningen då det endast behöver tecknas ett övergripande avtal för elnätet, snarare än att varje boende tecknar ett separat. För elhandel så kommer varje lägenhet likt idag att debiteras för sin egen förbrukning, men via hyresavin snarare än via en elhandelsleverantör. Frågan kring solceller skall undersökas ytterligare innan proposition läggs fram till en stämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 132 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 069	5 065	5 020	4 463
Resultat efter fin. poster	-2 373	-2 400	-1 965	1 869
Soliditet (%)	84	84	84	87
Yttre fond	340	170	-	-
Taxeringsvärde	230 000	225 000	225 000	105 839
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	888	888	772
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	97,3	99,5	97,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 180	13 220	13 260	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 180	13 220	13 260	-
Sparande / kvm totalyta, kr	33	28	30	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	26	32	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	79	76	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	48	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	161	152	157	-
Genomsnittlig skuldränta (%)*	3,81	3,81	-	-
Räntekänslighet (%)	14,85	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.

* Snittränta efter omläggning av lån 14 januari 2026 uppgår till 3,39%.

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. Från och med 2026 kommer föreningen att tillämpa komponentavskrivningar vilket innebär att de årliga avskrivningarna blir än större. Föreningens likviditet är god och med nuvarande kostnader och amorteringsnivåer är kassaflödet neutralt eller något positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	399 950	-	-	399 950
Fond, yttre underhåll	170	-	170	340
Balanserat resultat	-443	-2 400	-170	-3 013
Årets resultat	-2 400	2 400	-2 373	-2 373
Eget kapital	397 277	0	-2 373	394 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 013
Årets resultat	-2 373
Totalt	-5 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170
Balanseras i ny räkning	-5 556
	-5 386

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 069	5 065
Övriga rörelseintäkter	3	138	104
Summa rörelseintäkter		5 207	5 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 838	-1 876
Övriga externa kostnader	8	-199	-174
Personalkostnader	9	-165	-139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 561	-2 561
Summa rörelsekostnader		-4 763	-4 750
RÖRELSERESULTAT		444	420
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 846	-2 870
Summa finansiella poster		-2 817	-2 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 373	-2 400
ÅRETS RESULTAT		-2 373	-2 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	468 040	470 600
Summa materiella anläggningstillgångar		468 040	470 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		468 040	470 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99	106
Övriga fordringar	12	1 182	1 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	172	176
Summa kortfristiga fordringar		1 453	1 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 127	1 051
Summa kassa och bank		1 127	1 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 580	2 590
SUMMA TILLGÅNGAR		470 620	473 190

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 950	399 950
Fond för yttre underhåll		340	170
Summa bundet eget kapital		400 290	400 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 013	-443
Årets resultat		-2 373	-2 400
Summa fritt eget kapital		-5 386	-2 843
SUMMA EGET KAPITAL		394 904	397 277
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	25 115	74 666
Summa långfristiga skulder		25 115	74 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	49 552	226
Leverantörsskulder		46	116
Övriga kortfristiga skulder		17	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	987	905
Summa kortfristiga skulder		50 602	1 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 620	473 190

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	444	420
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 561	2 561
	3 005	2 980
Erhållen ränta	36	43
Erlagd ränta	-2 863	-2 885
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178	139
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5	372
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46	-693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229	-181
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-226	-226
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-226	-226
ÅRETS KASSAFLÖDE	3	-407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 301	2 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 304	2 301

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Inverness 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 029	5 029
Fakturerade kostnader och övrigt	7	2
Andrahandsuthyrning	34	34
Summa	5 069	5 065

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Försäkringsersättning	17	52
Övriga rörelseintäkter	121	52
Summa	138	104

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	109	107
Städning	162	178
Besiktning och service	73	60
Ventilationskontroll OVK	0	87
Trädgårdsarbete	8	0
Mark/gård/utemiljö	83	59
Snöskottning	20	60
Övrigt	5	6
Summa	459	557

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	37	35
Trapphus/port/entr	0	20
Försäkringsärende/vattenskada	94	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	42
Summa	131	97

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	168	149
Uppvärmning	445	449
Vatten	302	264
Sophämtning	174	146
Summa	1 088	1 008

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77	103
Bredband	17	55
Arvode teknisk förvaltning	65	57
Summa	159	214

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	69	37
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	4	4
Revisionsarvoden	42	44
Ekonomisk förvaltning	84	83
Summa	199	174

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	129	108
Sociala avgifter	37	31
Summa	165	139

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 846	2 854
Övriga räntekostnader	0	16
Summa	2 846	2 870

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	475 295	475 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	475 295	475 295
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 694	-2 134
Årets avskrivning	-2 561	-2 561
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 255	-4 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	468 040	470 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>219 239</i>	<i>219 239</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	177 000	160 000
Taxeringsvärde mark	53 000	65 000
Summa	230 000	225 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	0
Skattefordringar	0	1
Övriga fordringar	5	5
Nabo Klientmedelskonto	1 013	969
Borgo	163	281
Summa	1 182	1 256

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61	43
Fastighetsskötsel	28	27
Städning	40	44
Försäkringspremier	21	34
Förvaltning	22	21
Inkomsträntor	0	7
Summa	172	176

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-17	3,51 %	24 437	24 663
SBAB	2026-01-14	4,02 %	25 115	25 115
SBAB	2028-01-14	3,88 %	25 115	25 115
Summa			74 666	74 892
Varav kortfristig del			49 552	226

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 536 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	31
El	15	15
Uppvärmning	55	57
Utgiftsräntor	237	253
Vatten	75	0
Löner	89	73
Sociala avgifter	28	23
Förutbetalda avgifter/hyror	422	422
Beräknat revisionsarvode	30	30
Summa	987	905

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 345	75 345

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Saad Jamil
Styrelseledamot

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 2025.

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 2025-12-31 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

- 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 2025 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

Deltagare

STRAWBERRY AUDIT AB Sverige

PETER SUNDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 19:00:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SUNDSTRÖM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197603260451

Peter Sundström
fixfax76@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 46.59.24.76

ANNA HOLMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 17:54:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA HOLMGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196103227648

Anna Holmgren
anna@figoform.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 46.59.24.9

JOACIM SOLHEIM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 17:39:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joacim Bengt Solheim
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198806076637

Joacim Solheim
solheimjoacim@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.144.42

LISA HUUSKO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 06:54:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisa Magdalena Huusko
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196706130066

Lisa Huusko
lisa.huusko@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.144.219

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 20:10:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Margot Viola
Holmström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195501265044

Margot Holmström
margot.holmstrom@icloud.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.196.111.29

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 09:37:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAAD JAMIL
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198709021573

Saad Jamil
saadjamilacp@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.124.168

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 09:46:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196607085559

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.201.186