

Årsredovisning

för

Brf Innovationen

769629-5893

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Innovationen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Farhad Tabari	Ordförande
Robert Swartling	Ledamot
Einar Eidsson	Ledamot
Johan Engvall	Ledamot
Thomas Samuelsson	Ledamot
Masod Jalalian	Ledamot
Johan Odelberg	Ledamot
Ahmet Pandir	Suppleant
Laura Campos	Suppleant

Revisor

Ordinarie revisor

Namn	Byrå
Daniel Boström	BL Revision

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Innovationen äger Stockholm Innovationen 1
Bostadsarea 14 408 kvm, lokalarea 542 kvm, markareal 922 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Underhåll

Föreningen har under året fortsatt arbetet med att övergå från projekt- och inflyttningsrelaterade frågor till långsiktigt stabil förvaltning och planerat underhåll. Fokus har legat på driftoptimering, uppföljning av tekniska installationer samt planering för en långsiktig underhållsplan. Föreningen saknar per balansdagen fastställd underhållsplan.

Lokaler

Hyseslokal 1001, 107 kvm, butik, hyrestid 20191125-20280930
Hyseslokal 1002, 244 kvm, klinik, hyrestid 20231201-20261130
Hyseslokal 1003, 17 kvm, glassbar, hyrestid 20210501-20270228
Hyseslokal 1003b, 16 kvm, glasstillverkning, hyrestid 20210401-20270228
Hyseslokal plan 16,15 kvm, kontor, hyrestid 20240401-20270401
Hyseslokal Förråd, 143 kvm, förråd, hyrestid 20220101-tillsvidare

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
182	Lägenheter	14 408 kvm
4	Lokaler	399 kvm
31	Förråd för uthyrning	143 kvm

Förvaltning

ViRedo AB; Ekonomisk förvaltning
Wahlings Installationsservice AB; Teknisk förvaltning

Avtal

AWiWO; bredband och kommunikation
Trygg-Hansa; fullvärdesförsäkring fastighet inklusive styrelseförsäkring
Marena Städ; fastighetsstädning
Schindler; hissar
CW; mattor
LL Bolagen; avfallshantering-återvinning
Stockholms Vatten; vatten & hushållsavfall
Envac; avfallshantering-sopsug
Fortum; el
Ellevio; el-nät
Hardcore Industry AB; takkran

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft fortsatt fokus på att stabilisera drift och förvaltning i föreningens tekniskt komplexa fastighet. Arbetet har bland annat omfattat uppföljning av hissdrift, entré- och dörrfunktioner, teknisk förvaltning samt översyn av service- och leverantörsavtal.

Styrelsen har även bedrivit arbete med planering och genomförande av löpande underhållsåtgärder, däribland stamspolning och uppföljning av fastighetens tekniska system. Föreningen saknar per balansdagen en fastställd underhållsplan och styrelsen arbetar med att ta fram en uppdaterad långsiktig underhållsplan i syfte att stärka föreningens planering av framtida underhåll, investeringar och finansiering.

Under 2025 erhöll föreningen betalning om 2 Mkr avseende fordran mot Oscar Properties, kopplad till säkerhet i fastigheten Sigtuna Norslunda 1:12.

Från och med 2025-01-01 justerades årsavgiften för drift upp med 15 procent, samtidigt som årsavgiften för kapital justerades ned med cirka 8 procent.

Föreningen hanterar två externa rättsliga och finansiella frågor som inte avser den löpande driften men som kan få ekonomisk påverkan beroende på utfall. Det rör sig dels om en tvist kring återbetalning av handpenning, hänförlig till ett ursprungligt upplåtelse-/förvärvsförhållande från 2018, där dom från Högsta domstolen väntas under 2026 och där det slutliga ekonomiska utfallet beror på domstolens prövning, dels om ett återvinningskrav från konkursförvaltaren i Oscar Properties om 2,0 Mkr.

Styrelsen följer dessa frågor löpande med stöd av juridiska rådgivare. Föreningens inställning är att det finns goda sakliga grunder i respektive fråga, men eftersom rättsliga processer alltid innebär viss osäkerhet kan slutligt utfall inte förutses med säkerhet. Styrelsens bedömning är att frågorna inte påverkar föreningens löpande betalningsförmåga eller ordinarie förvaltning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2025-01-01 286 st

Antal medlemmar 2025-12-31 287 st

Antal överlåtelse under året 22 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter och hyror	20 178	19 975	16 725	14 137	13 299
Resultat efter finansiella poster	-17 729	-40 209	-23 846	2 125	-44 649
Eget kapital	1 311 200	1 328 929	1 350 022	1 373 868	1 339 291
Balansomslutning	1 541 097	1 560 555	1 600 634	1 624 536	1 632 841
Soliditet (%)	85	85	84	85	82
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt gemensamma (kr/kvm) från 2024 uppdelad enligt raderna nedan	-	-	16 589	16 472	17 210
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt 0% kapitaltillskott (kr/kvm)	16 398	16 586	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt 25% kapitaltillskott (kr/kvm)	12 526	12 669	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt 50% kapitaltillskott (kr/kvm)	8 115	8 208	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 419	14 584	16 064	-	-
Årsavgift/kvm (kr) - från 2024 uppdelad enligt raderna nedan	0	0	984	-	-
Årsavgift drift (kr/kvm)	555	568	-	-	-
Årsavgift kapitalkostnader ej kapitaltillskott (kr/kvm)	700	685	-	-	-
Årsavgift kapitalkostnader 25% kapitaltillskott (kr/kvm)	535	523	-	-	-
Årsavgift kapitalkostnader 50% kapitaltillskott	346	339	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	-67	-136	-	-
Räntekänslighet (%)	13	13	17	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	260	274	-	-
Energikostnad som debiterats vidare per kvm	62	68	91	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	83	83	-	-

Vissa medlemmar betalade in frivilliga kapitaltillskott där merparten verkställdes i början av februari 2024 så avgifterna från det tillfället därför delats upp i Årsavgift drift och Årsavgift kapital utifrån 0%, 25%, 50% inbetalt kapitaltillskott. De medlemmar som betalade in 100% av sin kapitalskuld betalar från det datumet ingen årsavgift för kapital.

Med anledning av de lämnade kapitaltillskotten är nyckeltalen inte jämförbara med tidigare år och för 2024 omfattar raden Årsavgift drift både driftsavgift från 2024-02-09 och den totala avgiften (inklusive kapitalkostnader) från 2024-01-01 - 2024-02-08.

Upplysning vid förlust

Årets resultat påverkas, liksom tidigare år, i väsentlig grad av redovisningsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Föregående årsresultat påverkades även av extraordinära kostnader hänförliga till uppgörelsen med Oscar Properties.

Styrelsen arbetar löpande med budget, likviditetsplanering, amortering, avgiftsnivåer och långsiktig underhållsplanering för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet över tid. Framtida underhåll och investeringar bedöms vid behov kunna finansieras genom en kombination av egna medel, löpande kassaflöde och extern lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 469 140 000	19 116 402	3 096 000	-122 214 334	-40 208 572	1 328 929 496
Disposition av föregående års resultat:				-40 208 572	40 208 572	0
Avsättning till fond			900 000	-900 000		0
Årets resultat					-17 729 660	-17 729 660
Belopp vid årets utgång	1 469 140 000	19 116 402	3 996 000	-163 322 906	-17 729 660	1 311 199 836

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-163 322 907
årets förlust	-17 729 660
	-181 052 567
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	900 000
i ny räkning överföres	-181 952 567
	-181 052 567

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	20 177 597	19 975 041
Övriga ersättningar och intäkter	2	2 160 299	777 144
		22 337 896	20 752 185
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-10 526 407	-11 926 622
Färdigställandekostnader och kostnader kopplade till slutförande av entreprenad	3	-398 942	-3 037 327
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 893 425	-21 861 498
		-32 818 774	-36 825 447
Rörelseresultat		-10 480 878	-16 073 262
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av kapitalfordringar		0	-15 412 329
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 059	60 161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 259 841	-8 783 142
		-7 248 782	-24 135 310
Resultat efter finansiella poster		-17 729 660	-40 208 572
Resultat före skatt		-17 729 660	-40 208 572
Årets resultat		-17 729 660	-40 208 572

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 533 462 642	1 555 336 133
Inventarier, verktyg och installationer	5	38 340	58 274
		1 533 500 982	1 555 394 407
Summa anläggningstillgångar		1 533 500 982	1 555 394 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 785	27 785
Avgifts- och hyresfordringar		540 918	1 149 395
Övriga fordringar		565 169	199 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 070 631	581 975
		2 204 503	1 958 432
<i>Kassa och bank</i>		5 391 299	3 201 927
Summa omsättningstillgångar		7 595 802	5 160 359
SUMMA TILLGÅNGAR		1 541 096 784	1 560 554 766

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 469 140 000

1 469 140 000

Kapitaltillskott

19 116 402

19 116 402

Fond för yttre underhåll

3 996 000

3 096 000

1 492 252 402

1 491 352 402

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-163 322 907

-122 214 334

Årets resultat

-17 729 660

-40 208 572

-181 052 566

-162 422 907

Summa eget kapital

1 311 199 836

1 328 929 495

Avsättningar

Övriga avsättningar

5 606 015

5 606 015

Summa avsättningar

5 606 015

5 606 015

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

0

124 003 617

Summa långfristiga skulder

0

124 003 617

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

215 558 223

94 025 998

Leverantörsskulder

1 802 124

934 920

Övriga skulder

900 356

996 718

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

6 030 231

6 058 002

Summa kortfristiga skulder

224 290 933

102 015 638

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 541 096 784

1 560 554 766

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-10 480 878	-16 073 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21 893 425	23 399 858
Erlagd ränta	-7 010 931	-8 703 708
Erhållen ränta	11 059	60 161
Betald skatt	13 844	183 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 426 519	-1 132 979

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	608 477	-643 831
Förändring av kortfristiga fordringar	-855 342	2 898 795
Förändring av leverantörsskulder	867 204	-197 178
Förändring av kortfristiga skulder	-386 094	585 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 660 764	1 510 502

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-750 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 471 392	-20 991 221
Kapitaltillskott	0	19 116 402
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 471 392	-1 874 819

Årets kassaflöde

2 189 372 **-1 114 317**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 201 927	4 316 244
Likvida medel vid årets slut	5 391 299	3 201 927

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerlig 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 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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	15 783 169	15 686 695
Hyror lokaler	2 165 473	2 087 918
Hyra festvåning, gästrum, bio	192 600	185 550
Årsavgift bredband	546 000	546 000
Årsavgift elkostnader medlemmar	897 184	999 749
Debiterade driftskostnader lokal	63 768	62 993
Fastighetsskatt lokal	216 150	192 007
Hyra förråd	195 649	163 242
Vidarefakturerings kostnader	40 149	17 798
Övriga intäkter	77 455	33 090
Övriga ersättning och intäkter	2 160 299	777 144
	22 337 896	20 752 186

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. Obligatorisk avgift för bredband och obligatorisk avgift för el utifrån individuell förbrukning debiteras separat och redovisas på egen rad i noten.

Not 3 Driftskostnader och färdigställandekostnader

	2025	2024
El	-1 402 079	-1 468 379
Vatten och avlopp	-453 426	-385 063
Fjärrkyla	-41 852	-52 593
Uppvärmning	-2 122 776	-2 029 624
Återvinning/ hushållsavfall	-437 714	-439 266
Fastighetsförsäkringspremier	-344 719	-329 882
Reparation och underhåll av fastighet	-2 046 031	-3 744 934
Snöröjning och sandning	0	-93 225
Städning och entrématta	-550 220	-622 029
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	-232 067	-291 185
Redovisningstjänster	-203 296	-209 311
Ersättningar till revisor	-44 438	-41 813
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-204 760	-191 710
Kabel-Tv och bredband	-524 160	-524 160
Teknisk avtal	0	-6 993
Styelsearvoden inkl soc avg	-487 621	-550 495
Kostnader för bevakning och larm	-153 284	-57 632
Övriga kostnader	-311 353	-163 769
Hiss	-953 071	-633 309
Fönsterputs	-13 539	-91 250
Skadestånd	0	-1 938 360
Färdigställandekostnader och kostnader kopplande till slutförande av entreprenaden	-19 307	-31 065
Advokat- och rättegångskostnader	-379 635	-1 067 902
	-10 925 348	-14 963 949

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 688 940 000	1 688 940 000
Inköp	0	750 000
Utrangering hiss komponent	0	-750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 688 940 000	1 688 940 000
Ingående avskrivningar	-133 603 866	-112 512 302
Utrangering hiss komponent	0	750 000
Årets avskrivningar	-21 873 491	-21 841 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 477 357	-133 603 866
Utgående redovisat värde	1 533 462 643	1 555 336 134
Taxeringsvärden byggnader	516 800 000	534 400 000
Taxeringsvärden mark	335 686 000	454 771 000
	852 486 000	989 171 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 668	99 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 668	99 668
Ingående avskrivningar	-41 394	-21 460
Årets avskrivningar	-19 934	-19 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 328	-41 394
Utgående redovisat värde	38 340	58 274

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea, ränta 3,740% till 20260206	-67 384 584	-68 269 584
Nordea, ränta 2,510% till 20260422	-72 578 498	-72 838 498
Nordea, ränta 2,730% till 20260916	-3 000 000	-3 000 000
Nordea, ränta 2,300% till 20260308	-14 138 608	-15 440 000
Nordea, ränta 3,850% till 20260208	-53 619 033	-53 619 033
Nordea, ränta 2,540% till 20260416	-4 837 500	-4 862 500
	-215 558 223	-218 029 615
Kortfristig del av långfristig skuld	215 558 223	94 025 998

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	1 756 414	1 694 670
Revisorarvoden	30 000	30 000
Uppl el, värme	455 867	470 814
Uppl. Vatten	109 379	92 664
Övriga kostnader	2 584 705	2 522 080
Upplupna räntekostnader	1 093 866	1 247 774
	6 030 231	6 058 002

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	252 960 000	252 960 000
	252 960 000	252 960 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen, mot bakgrund av ändrad rättspraxis från Högsta förvaltningsdomstolen avseende momsavdrag för bostadsrättsföreningar, sökt återbäring och erhållit återbetalning av tidigare inbetald moms om cirka 0,5 Mkr.

Styrelsen har beslutat att strukturera om föreningens lån i olika bindningstider med en kombination av kortare och längre räntebindning. Syftet är att minska refinansierings- och ränterisk genom en mer balanserad förfallsstruktur. Beslutet bedöms stärka föreningens finansiella planering och skapa ökad förutsägbarhet i räntekostnaderna.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Farhad Tabari
Ordförande, Ledamot

Einar Eidsson
Ledamot

Johan Engvall
Ledamot

Masod Jalalian
Ledamot

Thomas Samuelsson
Ledamot

Johan Odelberg
Ledamot

Robert Swartling
Ledamot

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL Revision

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Einar Eidsson
Företag: Brf Innovationen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 16:36:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: bf6960f52e0b439495e373f0bc637c5a

Underskrift 2

Namn: Robert Swartling
Företag: Brf Innovationen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 16:59:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7732a0178b5b4fb0a6b856dccc33ce2f

Underskrift 3

Namn: Johan Engvall
Företag: Brf Innovationen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 17:04:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: ae18a9a16b074f898c7fc0c69fd69996

Underskrift 4

Namn: Farhad Tabari
Företag: Brf Innovationen
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 17:05:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3020f8068bb64fe1a4c5b629f1f5c5eb

Underskrift 5

Namn: Masod Jalalian
Företag: Brf Innovationen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 19:30:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4d64446f106a49b3bf45a9b8afb1b493

Underskrift 6

Namn: Thomas Samuelsson
Företag: Brf Innovationen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 21:40:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: cc1338a6ee154faaa0e60166b8b8a3f7

Underskrift 7

Namn: Johan Odelberg
Företag: Brf Innovationen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 08:51:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4c3caa1c764e4910ac87c60d18ec769e

Underskrift 8

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 08:58:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: 147dbd66001a415f8098e892c5a8c4d7



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Innovationen

Org.nr. 769629-5893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Innovationen för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 Brf Innovationen för år 2025 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 tryggt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 08:55:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3e80368f216f4ac3879cb7a157c5259c