

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Inspirera

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Inspirera, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 16 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2016 och reviderade stadgar registerades den 20 februari 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kromosomen 1 Stockholms kommun med äganderätt.

Byggnaden består av ett flerbostadshus med 62 bostadsrätter och tre lokaler.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 394 kvm och lokalarean (LOA) är ca 133 kvm.

Föreningen har 18 garageplatser samt två mc-platser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
34 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
<u>6 st</u>	4 rum och kök
62 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med fastigheterna Kromosomen 2 och 4 avseende garage, nerfart, garageport, cykelrum, belysning och innergård samt sopsugsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Alova Fastighetsteknik AB.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens tre lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
C & M Construction AB	ja	37	2024-12-31
Frisörsystrarna AB	ja	30	2027-10-31
Haga Tandläkeri AB	ja	66	2025-09-30

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningstämma den 6 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Kristoffersson	Ordförande
	Anna Bansell	
	Jimmy Gigg Lundin	
	Katarina Bergstedt	

Suppleant	Joachim Koitsalu
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Elisabetta Rosso	
	David Granath	Avgått 2024-11-24
Suppleant	Poa Grundel	

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Stämman beslutade att arvodet till styrelsen ska utgå med två inkomstbasbelopp, 152 400 kr (2024), exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2024 till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 18 juni 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 260 792 tkr varav byggnadsvärde är 130 000 tkr och markvärde är 130 792 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 251 000 tkr på bostäder och 9 792 tkr på lokaler. Fastighetsskatt för lokaler och garage är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja avgifter både på lägenheter och gargeplatser på grund av att föreningen haft lån med låg ränta som under året börjar löpa ut och därmed fått en högre ränta. Dessutom har avgifterna för vatten och avlopp till Stockholm stad ökat markant.

Föreningen har anlitat jurist som stöd för att hantera garantiärendena gentemot IKANO:.

OVK har också genomförts, något som ska ske var tredje år. Under året har också omförhandlingar skett med teknisk samt ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	103	103
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-16</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	105	103

Under året har 11 (9) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024 57 300 kr).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 896	3 575	3 665	3 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 058	-2 100	-1 464	-1 065
Soliditet, %	83,6	83,5	83,5	83,4
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	818	730	715	715
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	16 062	16 242	16 465	16 738
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	16 691	16 878	17 111	17 394
Sparande/kvm, kr	200	193	347	459
Räntekänslighet, %	20,4	23,1	23,9	24,3
Energikostnad/kvm, kr	211	173	187	143
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	68,1	68,0	66,3	70,3
Resultat exkl avskrivningar, tkr	633	591	1 225	1 621

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet %:

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm:

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	301 850 000	488 156	-4 547 233	-2 100 170	295 690 753
Disposition av föregående års resultat:		148 000	-2 248 170	2 100 170	0
Årets resultat				-2 058 131	-2 058 131
Belopp vid årets utgång	301 850 000	636 156	-6 795 403	-2 058 131	293 632 622

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 795 401
årets förlust	-2 058 131
	-8 853 532

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll 149 000

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll -73 719

i ny räkning överföres -8 928 813

-8 853 532

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

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror till stor del på avskrivningskostnader för byggnaderna.

Det negativa kassaflödet beror på ökade avgifter gällande el, vatten, fjärrvärme samt åtgärder gentemot Ikano i form av besiktnings- och juristkostnader.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 895 801	3 574 804
Övriga rörelseintäkter	3	181 200	69 945
Summa rörelseintäkter		4 077 001	3 644 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 471 867	-1 484 407
Administrationskostnader	5	-724 375	-328 514
Arvoden och ersättningar	6	-198 120	-195 267
Avskrivningar		-2 691 008	-2 691 008
Summa rörelsekostnader		-5 085 370	-4 699 196
Rörelseresultat		-1 008 369	-1 054 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 961	4 194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 089 723	-1 049 917
Summa finansiella poster		-1 049 762	-1 045 723
Resultat efter finansiella poster		-2 058 131	-2 100 170
Årets resultat		-2 058 131	-2 100 170

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	348 840 115	351 525 222
Inventarier, verktyg och installationer	8	43 794	49 695
Summa materiella anläggningstillgångar		348 883 909	351 574 917

Summa anläggningstillgångar

348 883 909

351 574 917

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		205 427	118 612
Fordringar hos entreprenören		26 932	2 375
Övriga fordringar	9	245 010	207 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 610	80 944
Avräkningskonto förvaltare		695 576	1 234 351
Summa kortfristiga fordringar		1 317 555	1 643 374

Kassa och bank

Kassa och bank		1 098 392	1 064 475
Summa kassa och bank		1 098 392	1 064 475
Summa omsättningstillgångar		2 415 947	2 707 849

SUMMA TILLGÅNGAR

351 299 856

354 282 766

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

301 850 000

301 850 000

Fond för yttre underhåll

636 156

488 156

Summa bundet eget kapital

302 486 156

302 338 156

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 795 401

-4 547 232

Årets resultat

-2 058 131

-2 100 170

Summa fritt eget kapital

-8 853 532

-6 647 402

Summa eget kapital

293 632 624

295 690 754

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

27 628 110

29 231 582

Summa långfristiga skulder

27 628 110

29 231 582

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

29 021 556

28 053 110

Förskott från kunder

74 984

43 996

Leverantörsskulder

156 167

274 934

Skatteskulder

195 840

195 840

Övriga skulder

12

16 080

20 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

574 495

772 191

Summa kortfristiga skulder

30 039 122

29 360 430

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

351 299 856

354 282 766

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat exklusive avskrivningar	632 877	590 838
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto	-212 953	-19 181
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån	-289 756	564 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 168	1 136 383

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder	-635 026	-788 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-635 026	-788 368

Årets kassaflöde

-504 858 **348 015**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 298 826	1 950 810
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 793 968	2 298 825

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 november 2019.

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

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 775 178	2 477 957
Hysesintäkter, garage	464 287	438 538
Hysesintäkter, lokaler	525 900	488 401
Fastighetsskatt, lokaler	50 139	50 139
Avgifter för TV, bredband och telefoni	65 160	65 160
Elavgifter	5 600	0
Vattenavgifter	7 422	6 967
Outhyrda lokaler	-5 664	0
Avgifter för andrahanduthyrning	7 440	11 376
Övriga intäkter och ersättningar	339	36 268
	3 895 801	3 574 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	29 123
Försäkringsersättningar	181 200	40 822
	181 200	69 945

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	77 718	126 517
Städkostnader	108 454	114 012
Hyra av entrémattor	5 421	0
Snöröjning/sandning	14 328	21 731
Systematiskt brandskyddsarbete	0	18 710
Serviceavtal	7 260	9 906
Hisservice/besiktning	42 685	5 374
Portar	23 131	1 888
Besiktningsskostnader	16 105	1 238
Gemensamhetsanläggning	0	150 039
Reparationer	118 245	96 242
Hissreparationer	26 456	19 558
Trädgård och utemiljö	633	3 562
Planerat underhåll	73 719	91 141
Fastighetsel	166 300	129 047
Uppvärmning	398 979	340 823
Vatten och avlopp	178 445	141 032
Avfallshantering	64 957	38 105
Försäkringskostnader	80 944	68 134
TV, bredband och telefoni	57 819	93 266
Förbrukningsinventarier	3 134	2 717
Förbrukningsmaterial	7 135	11 364
	1 471 868	1 484 406

Not 5 Administrationskostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	97 920	97 920
Datorkommunikation	0	8 109
Hemsida	2 555	0
Föreningsgemensamma kostnader	3 598	3 989
Revisionsarvode	18 574	16 097
Ekonomisk förvaltning	103 872	93 582
Teknisk förvaltning	69 344	0
Bankkostnader	1 550	1 550
Konsultarvoden	37 791	61 912
Juridisk konsultation	305 253	0
Underhållsplan	12 906	12 030
Övriga poster	71 012	33 325
	724 375	328 514

Not 6 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	152 400	148 563
Sociala avgifter	45 720	46 704
	198 120	195 267

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	203 939 249	203 939 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	203 939 249	203 939 249
Ingående avskrivningar	-11 187 942	-8 502 835
Årets avskrivningar	-2 685 107	-2 685 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 873 049	-11 187 942
Ingående redovisat värde mark	158 773 915	158 773 915
Utgående redovisat värde mark	158 773 915	158 773 915
Utgående redovisat värde	348 840 115	351 525 222
Taxeringsvärden byggnader	130 000 000	130 000 000
Taxeringsvärden mark	130 792 000	130 792 000
	260 792 000	260 792 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 007	59 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 007	59 007
Ingående avskrivningar	-9 312	-3 411
Årets avskrivningar	-5 901	-5 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 213	-9 312
Utgående redovisat värde	43 794	49 695

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100 162	128 346
Andra kortfristiga fordringar	144 848	78 746
	245 010	207 092

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	97 942	80 944
Ekonomisk förvaltning	23 506	0
TV, bredband och telefoni	19 533	0
Teknisk förvaltning	3 629	0
	144 610	80 944

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,83	2025-06-30	15 240 791	15 240 791
Stadshypotek	1,30	2026-12-30	14 240 791	14 240 971
Stadshypotek			0	14 415 791
Stadshypotek			0	13 387 319
Stadshypotek	3,84	2025-01-02	13 780 765	0
Stadshypotek	2,97	2026-12-30	13 387 319	0
			56 649 666	57 284 872
Kortfristig del av lån			-29 021 556	-28 053 110

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 29 834 924 kr

Lån som förfaller inom ett år: 29 021 556 kr

Palanerad amortering kommande räkenskapsår: 813 368 kr varav 813 368 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för moms	21 759	28 350
Motkonto moms	-5 483	-9 171
Avräkning Fastum	-196	1 180
	16 080	20 359

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	133 923	171 951
Styrelsearvoden	102 966	101 100
Sociala avgifter	30 223	31 800
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	36 060	43 952
Fjärrvärme	50 927	52 101
Avfallskostnader	0	5 030
Vatten och avlopp	29 523	23 316
Snöröjning	2 956	5 082
GA-kostnader	0	18 805
Städning	9 894	8 887
Skötsel garageport	1 576	0
Förutbetalda avgifter och hyror	161 447	295 166
	574 495	772 190

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 092 000	61 092 000
	61 092 000	61 092 000

Stockholm den dag som framgår av våra digitala signaturer

Göran Kristoffersson
Ordförande

Anna Bansell

Jimmy Gigg Lundin

Katarina Bergstedt

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Inspirera.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-28 09:33:58

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Bansell (19700126XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 21:48:18
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2025-03-28 09:33:58
 JIMMY GIGG LUNDIN (19901006XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 19:43:46
 GÖRAN KRISTOFFERSSON (19580120XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 12:59:59
 KATARINA BERGSTEDT (19690310XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 12:55:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Inspirera.pdf (1251221 byte)

B112228D257761C1A739E6E9B5EB1CEDB0DD967E7408CAC806DB8D20F2319EEDF5EDFBE496517C089060
4E04E38692E5D432F209FDE0F3ED9E4D9F3EB3739A43

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inspirera

Org.nr. 769632 - 9783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inspirera för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Inspireras finansiella ställning per den 31 december 2024 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Inspirera för år 2024 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 Bostadsrättsföreningen Inspirera enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-28 09:35:29

Dokumentet är undertecknat av:



CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2025-03-28 09:35:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160376 byte)

943FF573F8DE6BB7114DD675681F16BC4AF46D006C0100775B24082B08CCBE46CFA6C3C0EF935319373A
500E723E53A4BB1831F981C9EB6B9567ECD3060981AA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support