



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Inspirationen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Inspirationen med säte i Linköping org.nr. 769630-9645 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun: Inspirationen 8-10 med adresserna Kunskaaplänke 94-98 och Medicingränd 3A-3D.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inspirationen 8-10	2017-08-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Parner Försäkringsbolag. I försäkringen ansvarförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	42
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 639
Totalt 49 objekt		2 681

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 16 st 2 rok, 17 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oskar Hidén	Ordförande
Leung Wong	Ledamot
Ellen Widell	Ledamot
Wilhelm Ekman	Ledamot
Johan Laudon	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.



Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leung Wong, Oskar Hidén, Ellen Widell och Wilhelm Ekman.

Revisorer har varit: Borevision

Valberedning har varit styrelsen under verksamhetsåret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2023. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % från och med maj 2023.

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna. Under verksamhetsår 2024 kommer man se över avgiftsnivån ytterligare.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under januari månad.

Händelser under räkenskapsåret:

Garantiärende om Automatiska Dörrar:

Föreningen lyckades vinna i garantiärendet angående de automatiska dörrarna, vilket resulterade i betydande kostnadsbesparingar för bostadsrättsföreningen.

Byte av Teknisk Förvaltning till HSB (1a Jan):

Den tekniska förvaltningen överläts till HSB från och med den 1a januari, en förändring i föreningens administrationsstruktur, vilket förväntas ge ökad assistans och stöd framöver.

Byte av Ekonomisk Förvaltning till HSB (1a Aug):

Den ekonomiska förvaltningen övergick också till HSB från och med den 1a augusti. Det skapar en helhetslösning i förvaltningen från HSB, vilket förväntas öka effektiviteten och samordningen av föreningens ekonomiska och tekniska aspekter.

Individuell Mätning av El och Varmvatten (IMD):

En nyhet under året är införandet av individuell mätning av el och varmvatten (IMD), vilket möjliggör en mer rättvis och individanpassad hantering av dessa resurser inom föreningen. Det skapar samtidigt trygghet för föreningen genom att minimera påverkan av fluktuerande elpriser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

5-årsbesiktningen genomfördes i början av året, och samtliga åtgärder som krävdes identifierades och justerades av byggherren Skanska.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

För närvarande finns inga specifika planerade åtgärder under de kommande 5 åren. Föreningen ser fram emot den integrerade helhetslösningen med HSB för både teknisk och ekonomisk förvaltning, och eventuella framtida initiativ kommer att diskuteras och beslutas vid lämpliga tidpunkter för att säkerställa föreningens välbefinnande och underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 11 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023
Sparande, kr/kvm	138
Skuldsättning, kr/kvm	10 704
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 874
Räntekänslighet, %	16
Energikostnad, kr/kvm	195
Årsavgifter, kr/kvm	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	75
Totala intäkter, kr/kvm	907
Nettoomsättning, tkr	2 346
Resultat efter finansiella poster, tkr	-638
Soliditet, %	74

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	89 132 982	0	0	89 132 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	829 229	0	58 001	887 230
S:a bundet eget kapital, kr	89 962 211	0	58 001	90 020 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 460 744	0	-58 001	-5 395 882
Årets resultat, kr	0	0	-637 919	-637 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 460 744	0	-695 920	-6 033 801
S:a eget kapital, kr	85 501 467	0	-637 919	83 986 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 170 kr samt ianspråktagande skett med 21 709 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 337 882
Årets resultat, kr	-637 919
Reservation till underhållsfond, kr	-79 170
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 709
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 033 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 033 262

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 346 258	2 030 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 481	1 744
Summa Rörelseintäkter		2 431 739	2 032 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 368 004	-1 413 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 162	-42 739
Personalkostnader	Not 6	-43 534	-41 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-986 784	-986 784
Summa Rörelsekostnader		-2 452 485	-2 484 532
Rörelseresultat		-20 746	-451 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 147	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-618 320	-425 233
Summa Finansiella poster		-617 173	-425 233
Resultat efter finansiella poster		-637 919	-877 138
Resultat före skatt		-637 919	-877 138
Årets resultat		-637 919	-877 138

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	112 010 458	112 997 242
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		112 010 458	112 997 242
Summa Anläggningstillgångar		112 010 458	112 997 242

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	16 430	8 678
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	794 745	707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	108 598	66 531
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		919 773	75 916

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	0	934 952
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	934 952

Summa Omsättningstillgångar

1 219 773 1 010 868

Summa Tillgångar

113 230 231 114 008 110

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 132 982	89 132 982
Fond för yttre underhåll	887 230	829 229
Summa Bundet eget kapital	90 020 212	89 962 211

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 395 882	-4 460 744
Årets resultat	-637 919	-877 138
Summa Ansamlad förlust	-6 033 801	-5 337 882

Summa Eget kapital

83 986 410	84 624 329
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 842 500	28 847 500
Summa Långfristiga skulder		13 842 500	28 847 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 855 000	0
Leverantörsskulder		201 700	141 269
Skatteskulder	Not 16	24 520	13 720
Övriga kortfristiga skulder		9 263	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	310 838	381 292
Summa Kortfristiga skulder		15 401 321	536 281

Summa Skulder

29 243 821	29 383 781
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

113 230 231	114 008 110
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-20 746	-451 905
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	986 784	986 784
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	986 784	986 784
Erhållen ränta	1 147	0
Erlagd ränta	-618 320	-365 261

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 253	-75 916
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 040	476 309
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-83 213	400 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	934 952	0
Likvida medel vid årets slut	1 050 604	934 952

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Under augusti 2023 har föreningen bytt ekonomisk förvaltning vilket betyder att jämförelsesiffrorna för år 2022 kan vara något missvisande då det är olika kontoplaner.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 824 624	1 691 094
	Hyror lokaler	20 865	0
	Hyror förbrukningsbaserad	351 688	190 665
	Hyror informationsöverföring	146 034	146 304
	Övriga primära intäkter	23 911	2 821
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 367 123	2 030 884
	Hysesbortfall	-20 865	0
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-20 865	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 346 258	2 030 884
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	85 481	1 744
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	85 481	1 744
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-360 808	-360 443
	Snö och halk-bekämpning	-6 198	0
	Reparationer	-39 386	0
	Planerat underhåll	-21 709	-50 556
	EI	-227 035	-352 039
	Uppvärmning	-213 245	-189 069
	Vatten	-81 400	-65 980
	Sophämtning	-100 127	-99 488
	Fastighetsförsäkring	-24 894	-39 230
	Kabel-TV och bredband	-147 400	-148 764
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-12 260	-12 260
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 823	-71 270
	Övriga driftkostnader	-52 719	-24 212
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 368 004	-1 413 311
		2023-01-01	2022-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-22 807	-4 317
	Extern revision	-17 081	-16 069
	Övriga förvaltningskostnader	-14 274	-22 353
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 162	-42 739

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 126	-31 730
	Sociala avgifter	-10 408	-9 969
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-43 534	-41 699
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-986 784	-986 784
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-986 784	-986 784
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 147	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 147	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-618 173	-425 223
	Övriga räntekostnader	-147	-10
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-618 320	-425 233

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 677 857	98 677 857
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 500 000	19 500 000
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	118 177 857	118 177 857
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 180 615	-4 193 831
	Årets avskrivningar	-986 784	-986 784
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 167 399	-5 180 615
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 010 458	112 997 242
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 472 000	54 472 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 226 000	1 226 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 859 000	11 859 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	67 557 000	67 557 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 210 000	30 210 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	30 210 000	30 210 000
Not 11	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	16 430	8 678
	<i>Summa Kundfordringar</i>	16 430	8 678
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	750 604	0
	Övriga fordringar	44 141	707
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	794 745	707
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	975	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 623	66 531
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	108 598	66 531

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

0

934 952

*Summa Kassa och bank***0****934 952**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,15%	2024-10-25	7 552 500	0
Swedbank Hypotek	1,22%	2025-10-24	7 552 500	0
Swedbank Hypotek	4,86%	2024-01-28	7 152 500	0
Swedbank Hypotek	3,38%	2026-01-23	6 440 000	150 000
			28 697 500	150 000

Långfristig del

13 842 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

14 705 000

Kortfristig del

14 855 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

150 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,86%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

24 520

13 720

*Summa Skatteskulder***24 520****13 720**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

177 225

159 094

Upplupna räntekostnader

118 613

59 972

Övriga upplupna kostnader

15 000

162 226

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***310 838****381 292**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Inspirationen, org.nr. 769630-9645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inspirationen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Inspirationen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Inspirationen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSKAR HIDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:54:56



ELLEN WIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:56:44



LEUNG WONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:05:55



WILHELM EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:34:31



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:48:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Inspirationen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:50:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.