



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Inspirera

Org nr 769632-9783

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Bostadsrättsföreningen Inspirera, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. Föreningens byggnad färdigställdes år 2018. 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.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 11 februari 2019. Garantitiden för entreprenaden gäller till och med den 20 november 2023.

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	2024-10-31
Haga Tandläkeri AB	ja	66	2025-09-30

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Kristoffersson	Ordförande
	Anna Bansell	
	Jimmy Gigg Lundin	
	Rickard Astrin	
Suppleant	Joachim Koitsalu	

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

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Elisabetta Rosso
	Moa Knuuttila
Suppleant	Katarina Bergstedt

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 exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2023 till ordinarie stämma 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall 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

Under året har arbetet fortsatt med att åtgärda garantiärenden samt tidigare anmärkningar från besiktningarna. Detta har omfattat arbete med takrännor och plåtar på fastighetens del mot innergården samt ventilationsarbete. En värmeutredning har under årets även genomförts. Samtliga av dessa kostnader vidarefaktureras till byggherren IKANO.

Föreningen har dessutom under året genomfört omfattande förbättringar och förändringar. Dessa innefattar bland annat tecknande av serviceavtal för dörrautomatik, övertagande av ägandet av fysiska låssystemet samt byte av låssmed, omförhandling av serviceavtal för hissar samt ny städleverantör, uppdatering av underhållsplanen, digitalisering av dokumentation samt uppdaterat avtal för systematiskt brandskyddsarbete

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	103	107
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18	14
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-18</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	103	103

Under året har 9 (10) 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 2024 är 57 300 kr (år 2023 52 500 kr).

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 575	3 665	3 460	3 318
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 100	-1 464	-1 065	-1 376
Resultat exkl avskrivningar, tkr	591	1 225	1 621	1 309
Soliditet, %	83,5	83,5	83,4	83,1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	730	715	715	715
Skuldsättning/kvm, kr	16 242	16 465	16 738	17 012
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	16 878	17 111	17 394	17 678
Sparande/kvm, kr	168	347	459	371
Räntekänslighet, %	23,1	23,9	24,3	24,7
Energikostnad/kvm, kr	173	187	143	131
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	68,0	66,3	70,3	73,2

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

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

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	301 850 000	340 156	-2 935 424	-1 463 809	297 790 923
Disposition av föregående års resultat:		148 000	-1 611 809	1 463 809	0
Årets resultat				-2 100 170	-2 100 170
Belopp vid årets utgång	301 850 000	488 156	-4 547 233	-2 100 170	295 690 753

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 547 232
årets förlust	-2 100 170
	-6 647 402

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

148 000
-6 795 402
-6 647 402

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

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade driftkostnader och räntekostnader. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja avgifterna.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 574 804	3 665 056
Övriga rörelseintäkter	3	69 945	0
Summa rörelseintäkter		3 644 749	3 665 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 484 407	-1 357 060
Administrationskostnader	5	-328 514	-303 853
Arvoden och ersättningar	6	-195 267	-153 507
Avskrivningar		-2 691 008	-2 688 517
Summa rörelsekostnader		-4 699 196	-4 502 937
Rörelseresultat		-1 054 447	-837 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 194	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 049 917	-626 148
Summa finansiella poster		-1 045 723	-625 928
Resultat efter finansiella poster		-2 100 170	-1 463 809
Årets resultat		-2 100 170	-1 463 809

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	351 525 222	354 210 329
Inventarier, verktyg och installationer	8	49 695	55 596
Summa materiella anläggningstillgångar		351 574 917	354 265 925

Summa anläggningstillgångar

351 574 917

354 265 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	74 510
Fordringar hos entreprenören		2 375	12 192
Övriga fordringar	9	207 092	205 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 944	99 433
Avräkningskonto förvaltare		1 234 351	1 913 908
Summa kortfristiga fordringar		1 524 762	2 306 020

Kassa och bank

Kassa och bank		1 064 475	36 902
Summa kassa och bank		1 064 475	36 902
Summa omsättningstillgångar		2 589 237	2 342 922

SUMMA TILLGÅNGAR

354 164 154

356 608 847

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		301 731 388	301 850 000
Fond för yttre underhåll		488 156	340 156
Summa bundet eget kapital		302 219 544	302 190 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 547 232	-2 935 423
Årets resultat		-2 100 170	-1 463 809
Summa fritt eget kapital		-6 647 402	-4 399 232
Summa eget kapital		295 572 142	297 790 924
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	29 231 582	42 868 901
Summa långfristiga skulder		29 231 582	42 868 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	28 053 110	15 204 159
Förskott från kunder		43 996	43 996
Leverantörsskulder		274 934	101 003
Skatteskulder		195 840	177 200
Övriga skulder	12	20 359	22 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	772 191	400 521
Summa kortfristiga skulder		29 360 430	15 949 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		354 164 154	356 608 847

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat exklusive avskrivningar	590 838	1 224 708
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto	-19 181	254 261
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån	564 726	24 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 136 383	1 503 596

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-59 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-59 007

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder	-788 368	-963 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-788 368	-963 368

Årets kassaflöde

348 015 **481 221**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 950 810	1 469 589
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 298 825	1 950 810

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

	2023	2022
Årsavgifter	2 477 957	2 429 473
Hysesintäkter, garage	438 538	483 600
Hysesintäkter, lokaler	488 401	440 591
Fastighetsskatt, lokaler	50 139	50 140
Avgifter för TV, bredband och telefoni	65 160	65 420
Vattenavgifter	6 967	4 548
Avgifter för andrahanduthyrning	11 376	17 675
Övriga intäkter och ersättningar	36 265	173 609
	3 574 803	3 665 056

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	29 123	0
Försäkringsersättningar	40 822	0
	69 945	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	126 517	134 396
Städkostnader	114 012	21 615
Hyra av entrémattor	0	7 207
Snöröjning/sandning	21 731	6 414
Systematiskt brandskyddsarbete	18 710	12 469
Serviceavtal	9 906	0
Hisservice/besiktning	5 374	9 928
Portar	1 888	0
Besiktningsskostnader	1 238	0
Gemensamhetsanläggning	150 039	115 103
Reparationer	96 242	143 194
Hissreparationer	19 558	59 777
Trädgård och utemiljö	3 562	11 836
Planerat underhåll	91 141	0
Fastighetsel	129 047	197 430
Uppvärmning	340 823	300 020
Vatten och avlopp	141 032	161 641
Avfallshantering	38 105	32 703
Försäkringskostnader	68 134	55 720
TV, bredband och telefoni	93 266	67 991
Förbrukningsinventarier	2 717	11 460
Förbrukningsmaterial	11 364	8 155
	1 484 406	1 357 059

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	97 920	97 920
Datorkommunikation	8 109	8 288
Föreningsgemensamma kostnader	3 989	0
Revisionsarvode	16 097	14 859
Ekonomisk förvaltning	93 582	78 804
Bankkostnader	1 550	1 550
Konsultarvoden	61 912	0
Juridisk konsultation	0	60 118
Underhållsplan	12 030	27 043
Övriga poster	33 325	15 272
	328 514	303 854

Not 6 Arvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	148 563	116 744
Sociala avgifter	46 704	36 763
	195 267	153 507

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	203 939 249	203 939 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	203 939 249	203 939 249
Ingående avskrivningar	-8 502 835	-5 817 729
Årets avskrivningar	-2 685 107	-2 685 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 187 942	-8 502 835
Ingående redovisat värde mark	158 773 915	158 773 915
Utgående redovisat värde mark	158 773 915	158 773 915
Utgående redovisat värde	351 525 222	354 210 329
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 007	0
Inköp	0	59 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 007	59 007
Ingående avskrivningar	-3 411	0
Årets avskrivningar	-5 901	-3 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 312	-3 411
Utgående redovisat värde	49 695	55 596

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	128 346	205 389
Andra kortfristiga fordringar	78 746	588
	207 092	205 977

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	80 944	59 621
Ekonomisk förvaltning	0	21 328
TV, bredband och telefoni	0	18 484
Upplupna intäkter	0	0
	80 944	99 433

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,83	2025-06-30	15 240 791	15 240 791
Stadshypotek	1,30	2026-12-30	14 240 971	14 490 791
Stadshypotek	4,75	2024-01-02	14 415 791	14 490 791
Stadshypotek	1,12	2024-12-30	13 387 319	13 850 687
			57 284 872	58 073 060
Kortfristig del av lån			-28 053 110	-15 204 159

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 lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 27 803 110 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 813 368 kr varav 563 368 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	28 350	29 044
Motkonto moms	-9 171	-6 901
Avräkning Fastum	1 180	0
	20 359	22 143

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	171 951	4 568
Styrelsearvoden	101 100	89 090
Sociala avgifter	31 800	28 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	43 952	28 252
Fjärrvärme	52 101	45 954
Avfallskostnader	5 030	0
Vatten och avlopp	23 316	21 230
Snöröjning	5 082	0
GA-kostnader	18 805	0
Städning	8 887	0
Förutbetalda avgifter och hyror	295 166	168 427
	772 190	400 521

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Rickard Anstrin

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Inspirera.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-23 10:21:54

Dokumentet är undertecknat av:

	Anna Bansell (19700126XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 14:23:20
	CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2024-04-23 10:21:54
	RICKARD ANSTRIN (19940809XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 11:11:37
	GÖRAN KRISTOFFERSSON (19580120XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 13:32:41
	JIMMY GIGG LUNDIN (19901006XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 13:03:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Inspirera.pdf (420368 byte)

86CFBF9102FA692E2D200D558BEF6F014E9F3C50975359E205CE619566EB90AB933CB1B02FDA42A6ADC2
49219D1E6D550F35F8EA1272E9892E75D670B3A4A5CF

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.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 2023.

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 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*. 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 revisionsbevis, 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 2023 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 10:22

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 23.04.2024 10:18

DOCUMENT ID:

B1feAAJH-C

ENVELOPE ID:

S1kAR1HbR-B1feAAJH-C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Inspirera 2023-01-01--2023-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON	 Signed	23.04.2024 10:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14)
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	23.04.2024 10:22	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed