

Årsredovisning

för

Brf Insjön

746000-2640

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Insjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten uppfördes 1935 och föreningen registrerades 1937. Föreningen äger marken som fastigheten står på. Fastigheten innehåller 35 st lägenheter med en total yta av 1 911 m² samt en bokal på 46 m². Samtliga lägenheter inklusive bokalen är bostadsrätter.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Brf Insjön är en äkta bostadsrättsförening enligt Inkomstskattelagen.

Styrelsen arbetar med att ta fram en underhållsplan.

Under året har 2 st överlåtelser skett.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman::

Ordförande:	Maria Alves
Ledamot:	Nils Andersson
Ledamot:	Britt-Marie Klingborg
Suppleant:	Katarina Vigre
Suppleant:	Magnus Svensson

Firmatecknare är styrelsen i sin helhet eller två stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 9 st protokollförda möten under 2023.

Revisor

Magnus Haak, Cederblads Revisionsbyrå AB samt intern revisor Tobias Andersen.

Verksamheten

För föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning har Förvaltnings AB Stadsbostäder anlåtats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vi utfört relining på föreningens bottenavlopp. Vi har också renoverat trapporna till torkrummet, tvättstugan och cykelkällaren samt åtgärdat mindre skador på husets fasad och på källarväggarna. Förutom detta har vi också anskaffat nya växter och buskar till innergården samt inhandlat nya cykelställ. Parallellt med dessa åtgärder har vi också påbörjat en översyn av föreningens brandsäkerhet.

Planerade aktiviteter under 2024

- översyn och reparationer av dörrar och trösklar
- elarbeten (reparationer samt justering av samtliga lägenheters huvudsäkring)
- förbättringar av föreningens brandsäkerhet

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes under första kvartalet 2023 med 12,5 %. Styrelsen anser att årsavgiften tidigare varit för låg och att den bör vara högre, detta för att föreningen i högre takt ska kunna amortera ned på de gemensamma lånen och därmed ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Styrelsen anser vidare att framtida ökade kostnader i samhället bör avspeglas i årsavgiftens nivå.

Årsavgifterna höjdes med 12% från 2024-01-01.

Föreningens ekonomi är stabil och allt genomfört underhåll har betalats med medel från eget bankkonto. Även planerade aktiviteter under 2024 ska betalas med egna medel

Arvoden

På årsstämman beslutades att styrelsens arvode ska uppgå till 70 % av ett inkomstbasbelopp. Det beslutades också att 999 kr av detta arvode ska avsättas för föreningens internrevisor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgår till 45 st (43 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 368	1 226	1 193	1 191	1 173
Resultat efter finansiella poster	-996	164	133	28	110
Soliditet (%)	60,00	64,00	62,90	61,80	62,00
Genomsn. årsavg kr/kvm brf-yta	538	494	464	464	460
Genomsn. låneskuld kr/kvm obj.yta	2 098	2 098	2 136	2 200	2 239
Sparande per kvm	114	140	125	167	126
Energikostnad per kvm	224	188	189	166	177
Räntekänslighet (%)	3,89	4,35	4,59	4,73	4,86
Årsavg andel av tot intäkt (%)	75,84	76,65	75,76	72,62	75,52

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 250	9 594 450	2 832 458	-4 841 826	163 964	7 804 296
Avsättning underhållsfond			92 103	-92 103		0
Ianspråkstagande uhfond			-1 121 956	1 121 956		0
Disposition av föregående års resultat:				163 964	-163 964	0
Årets resultat					-996 367	-996 367
Belopp vid årets utgång	55 250	9 594 450	1 802 605	-3 648 009	-996 367	6 807 929

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 677 862
Årets fondavsättning	-92 103
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 121 956
årets förlust	-996 367
	-4 644 376
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 644 376
	-4 644 376

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 367 732	1 225 750
Övriga rörelseintäkter	3	23 226	6 387
Summa rörelseintäkter		1 390 958	1 232 137
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 947 323	-740 463
Övriga externa kostnader	5	-128 753	-96 384
Personalkostnader	6	-70 034	-64 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 338	-110 475
Summa rörelsekostnader		-2 244 448	-1 011 603
Rörelseresultat		-853 490	220 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 527	289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 404	-56 859
Summa finansiella poster		-142 877	-56 570
Resultat efter finansiella poster		-996 367	163 964
Resultat före skatt		-996 367	163 964
Årets resultat		-996 367	163 964

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	10 553 617	10 622 525
Inventarier, verktyg och installationer	9	58 862	88 292
Summa materiella anläggningstillgångar		10 612 479	10 710 817
Summa anläggningstillgångar		10 612 479	10 710 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 001	0
Övriga fordringar		45 513	39 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 323	30 352
Summa kortfristiga fordringar		53 837	69 516
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		615 707	1 334 737
Summa kassa och bank		615 707	1 334 737
Summa omsättningstillgångar		669 544	1 404 253
SUMMA TILLGÅNGAR		11 282 023	12 115 070

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 250	55 250
Uppskrivningsfond		9 594 450	9 594 450
Fond för yttre underhåll		1 802 605	2 832 458
Summa bundet eget kapital		11 452 305	12 482 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 648 009	-4 841 826
Årets resultat		-996 367	163 964
Summa fritt eget kapital		-4 644 376	-4 677 862
Summa eget kapital		6 807 929	7 804 296
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 436 000	1 436 000
Summa långfristiga skulder		1 436 000	1 436 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 670 000	2 670 000
Leverantörsskulder		73 286	26 014
Skatteskulder		3 361	911
Övriga skulder		180	2 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	291 267	175 093
Summa kortfristiga skulder		3 038 094	2 874 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 282 023	12 115 070

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-996 367	163 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		98 338	110 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-898 029	274 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 001	0
Förändring av kortfristiga fordringar		17 680	4 048
Förändring av leverantörsskulder		47 272	-32 157
Förändring av kortfristiga skulder		116 048	-58 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-719 030	187 849
Investeringsverksamheten			
Återbetald fordran		0	18 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	18 650
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-75 000
Årets kassaflöde		-719 030	131 499
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 334 737	1 203 238
Likvida medel vid årets slut		615 707	1 334 737

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	Fullt avskriven
Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar	(20-33 år) 3-5%
Inventarier	(5 år) 20%

Specifikation till nyckeltal

Soliditet	Eget kapital / Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift x 12 / total yta i kvm
Genomsnittlig låneskuld kr/kvm	Genomsn. banklån under året / total objektsyta
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostn. / genomsn. banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrätter
Objektsarea	Summa brf. yta + uthyrningsbara ytor
Sparande per kvm	Årets resultat+årets avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll/total yta i föreningen
Räntekänslighet	Föreningens räntebärande skulder/intäkter från avgifterna. Vad månadsavgiften måste höjas vid en ökning av genomsnittlig räntekostnad med 1%.
Energikostnad/kvm	Total energikostnad/total ytan i föreningen

Not 2 Spec av omsättning

Per 31/12 2023 består föreningen av 35 st bostadsrätter samt 1 lokal. För bostadsrätterna har under året en avgift på 539 kr/kvm (494 kr/kvm) och år tagits ut. Bruttointäkterna fördelas enligt följande:

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 027 475	920 702
Årsavgifter lokaler	27 405	23 724
Värmeavgifter bostäder	312 852	281 324
	1 367 732	1 225 750

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	16 956	6 387
Elstöd	6 270	0
	23 226	6 387

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel köpta tjänster	81 666	78 702
Övriga köpta fastighetstjänster	1 950	7 581
Elavgifter	33 624	29 599
Värme	298 588	257 181
Vatten och avlopp	106 387	80 678
Renhållning	55 721	59 088
Fastighetsförsäkringar	30 352	27 143
Bredband och kabel TV	88 654	90 106
Underhåll bostäder	14 345	2 334
Underhåll gemensamma utrymmen	985 429	17 625
Underhåll installationer	0	34 251
Underhåll utvändigt	191 983	0
Fastighetsskatt	58 625	56 175
	1 947 324	740 463

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 35 st lägenheter * 1 589 kr + 1% * 301 000 (taxvärde på lokaler) = 58 625 kr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	71 232	64 260
Revisionsarvode	47 750	24 375
Övriga förvaltningskostnader	4 463	3 973
Övriga externa tjänster	1 250	3 716
Övriga externa kostnader	4 058	60
	128 753	96 384

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 179	48 999
Sociala kostnader	16 655	15 082
Övriga personalkostnader	200	200
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	70 034	64 281

Övriga personalkostnader består av Fora-avgifter.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	305 450	305 450
Mark	141 550	141 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 000	447 000
Ingående avskrivningar	-305 450	-305 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 450	-305 450
Ingående uppskrivningar	9 594 450	9 594 450
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 594 450	9 594 450
Utgående redovisat värde	9 736 000	9 736 000
Taxeringsvärden byggnader	17 719 000	17 719 000
Taxeringsvärden mark	12 982 000	12 982 000
	30 701 000	30 701 000
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark	9 736 000	9 736 000
	9 736 000	9 736 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 505 198	3 505 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 505 198	3 505 198
Ingående avskrivningar	-2 618 673	-2 537 628
Årets avskrivningar	-68 908	-81 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 687 581	-2 618 673
Utgående redovisat värde	817 617	886 525

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 274	281 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 274	281 274
Ingående avskrivningar	-192 982	-163 552
Årets avskrivningar	-29 430	-29 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 412	-192 982
Utgående redovisat värde	58 862	88 292

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,95	2024-02-29	2 670 000	2 670 000
SEB	2,48	2025-02-28	1 436 000	1 436 000
			4 106 000	4 106 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 670 000	2 670 000

Uppskattad amortering för 2024 är 0 kr.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga.

Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 578	8 148
Förutbetalda årsavgifter	104 561	98 968
Upplupna driftskostnader	82 777	40 597
Upplupet revisionsarvode	999	999
Upplupet styrelsearvode	51 011	12 000
Uppl soc avgifter på arvode	16 341	15 081
Upplupet revisionsarvode	24 000	0
	291 267	175 793

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 236 000	5 236 000
	5 236 000	5 236 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 12% från 2024-01-01.

Malmö

Maria Alves
Ordförande

Britt-Marie Klingborg

Nils Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor

Tobias Andersen
Föreningsrevisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Britt-Marie Klingborg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-04 09:25:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: 806eeabba7524c3c8f53661a56fc410f

Underskrift 2

Namn: Nils Andersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-08 16:38:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: f194be80ac384c9c9beeccd642d95f11

Underskrift 3

Namn: Maria Alves
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-08 19:58:18 GMT+02:00
Transaktions-ID: 60e2402305444425b9dad707699883d4

Underskrift 4

Namn: Tobias Andersen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-08 22:43:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: f1fcf05764a74fd68d5483de91f2c740

Underskrift 5

Namn: Magnus Haak
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-09 15:25:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: ca39507c918544328cefd5e5003698c