

# 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 m<sup>2</sup> samt en bokal på 46 m<sup>2</sup>. 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).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	<b>7 804 296</b>
Avsättning underhållsfond			92 103	-92 103		<b>0</b>
Ianspråkstagande uhfond			-1 121 956	1 121 956		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				163 964	-163 964	<b>0</b>
Årets resultat					-996 367	<b>-996 367</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 250</b>	<b>9 594 450</b>	<b>1 802 605</b>	<b>-3 648 009</b>	<b>-996 367</b>	<b>6 807 929</b>

### 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
	<b>-4 644 376</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 644 376
	<b>-4 644 376</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 367 732	1 225 750
Övriga rörelseintäkter	3	23 226	6 387
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 390 958</b>	<b>1 232 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 244 448</b>	<b>-1 011 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-853 490</b>	<b>220 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 527	289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 404	-56 859
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 877</b>	<b>-56 570</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-996 367</b>	<b>163 964</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-996 367</b>	<b>163 964</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-996 367</b>	<b>163 964</b>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 452 305</b>	<b>12 482 158</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 648 009	-4 841 826
Årets resultat		-996 367	163 964
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 644 376</b>	<b>-4 677 862</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 807 929</b>	<b>7 804 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 436 000	1 436 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 436 000</b>	<b>1 436 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 038 094</b>	<b>2 874 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 282 023</b>	<b>12 115 070</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-996 367	163 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		98 338	110 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-898 029</b>	<b>274 439</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-719 030</b>	<b>187 849</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Återbetald fordran		0	18 650
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>18 650</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-75 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-75 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-719 030</b>	<b>131 499</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 334 737	1 203 238
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>615 707</b>	<b>1 334 737</b>

## 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
	<b>1 367 732</b>	<b>1 225 750</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	16 956	6 387
Elstöd	6 270	0
	<b>23 226</b>	<b>6 387</b>

### 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
	<b>1 947 324</b>	<b>740 463</b>

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
	<b>128 753</b>	<b>96 384</b>

### Not 6 Personalkostnader

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

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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>447 000</b>	<b>447 000</b>
Ingående avskrivningar	-305 450	-305 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-305 450</b>	<b>-305 450</b>
Ingående uppskrivningar	9 594 450	9 594 450
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>9 594 450</b>	<b>9 594 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 736 000</b>	<b>9 736 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 719 000	17 719 000
Taxeringsvärden mark	12 982 000	12 982 000
	<b>30 701 000</b>	<b>30 701 000</b>
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark	9 736 000	9 736 000
	<b>9 736 000</b>	<b>9 736 000</b>

### Not 8 Fastighetsförbättringar

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

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

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

### 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
			<b>4 106 000</b>	<b>4 106 000</b>
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
	<b>291 267</b>	<b>175 793</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 236 000	5 236 000
	<b>5 236 000</b>	<b>5 236 000</b>

**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