

Årsredovisning

för

Brf Insjön

746000-2640

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Insjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 lokal på 47 m², totalt 1958 m². Samtliga lägenheter inklusive lokalen är bostadsrätter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Insjön 1.
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Inga överlåtelse har skett under året.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Ledamot/Ordförande	Maria Alves
Ledamot/Vice ordf.	Nils Andersson
Ledamot	Britt-Marie Klingborg
Ledamot	Ellen Apelqvist
Suppleant	Lisa Nicklasson
Suppleant	Elsa Klinthäll

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

Styrelsen har haft 13 st protokollförda möten under 2024 samt en extra ordinarie stämma som hölls den 7/5-2024 som avsåg val av föreningsrevisorer.

Revisor

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

Verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har mindre underhållsarbete genomförts. Samtliga köks- och badrumsstammar har spolats, golven vid entréer och tvättstuga har reparerats, och föreningens övernattningsrum har fräschats upp. Brandsläckare har installerats i vinds- och källargångar, och rutiner för brandskydd har införts. Huvudsäkringarna i samtliga lägenheter har bytts från 25A till 16A för att sänka medlemmarnas elnätsavgifter. Aktuell underhållsplan omfattar åren 2020-2049. Arbetet med en ny underhållsplan har påbörjats.

Planerade aktiviteter under 2025

Innergårdens dörrar ska målas om. I övrigt inväntar föreningen den nya underhållsplanen för att därefter fatta beslut.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 12 % från 1/1- 2024. Styrelsen bedömer att den tidigare avgiften varit för låg och behöver justeras för att möjliggöra snabbare amortering av gemensamma lån samt skapa utrymme för framtida underhåll genom ny belåning. Styrelsen anser även att framtida kostnadsökningar i samhället bör avspeglas i årsavgiftens nivå.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2025-01-01.

Föreningens ekonomi är stabil och allt genomfört underhåll har betalats med egna medel. Även planerade aktiviteter under 2025 kommer att finansieras 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 43 st (45 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 529	1 368	1 226	1 193
Resultat efter finansiella poster	225	-996	164	133
Soliditet (%)	63	60	64	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	602	539	483	465
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 909	2 098	2 098	2 136
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	114	140	125
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	224	188	189
Räntekänslighet (%)	3	4	4	5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	76	77	76

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 250	9 594 450	1 802 605	-3 648 009	-996 367	6 807 929
Disposition av föregående års resultat:				-996 367	996 367	0
Avsättning underhållsfond			92 103	-92 103		0
Årets resultat					224 979	224 979
Belopp vid årets utgång	55 250	9 594 450	1 894 708	-4 736 479	224 979	7 032 908

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 736 479
årets vinst	224 979
	-4 511 500
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 511 500
	-4 511 500

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 528 596	1 367 732
Övriga rörelseintäkter	3	38 838	23 226
Summa rörelseintäkter		1 567 434	1 390 958
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-912 548	-1 947 323
Övriga externa kostnader	5	-116 681	-128 753
Personalkostnader	6	-69 458	-70 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 338	-98 338
Summa rörelsekostnader		-1 197 025	-2 244 448
Rörelseresultat		370 409	-853 490
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		671	6 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 101	-149 404
Summa finansiella poster		-145 430	-142 877
Resultat efter finansiella poster		224 979	-996 367
Resultat före skatt		224 979	-996 367
Årets resultat		224 979	-996 367

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	10 484 683	10 553 617
Inventarier, verktyg och installationer	9	29 432	58 862
Summa materiella anläggningstillgångar		10 514 115	10 612 479

Summa anläggningstillgångar

10 514 115

10 612 479

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 001
Övriga fordringar		34 022	45 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 289	6 323
Summa kortfristiga fordringar		79 311	53 837

Kassa och bank

Kassa och bank		573 970	615 707
Summa kassa och bank		573 970	615 707
Summa omsättningstillgångar		653 281	669 544

SUMMA TILLGÅNGAR

11 167 396

11 282 023

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		1 894 708	1 802 605
Summa bundet eget kapital		11 544 408	11 452 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 736 479	-3 648 009
Årets resultat		224 979	-996 367
Summa fritt eget kapital		-4 511 500	-4 644 376
Summa eget kapital		7 032 908	6 807 929
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 436 000
Summa långfristiga skulder		0	1 436 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 736 000	2 670 000
Leverantörsskulder		63 477	73 286
Skatteskulder		4 796	3 361
Övriga skulder		0	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	330 215	291 267
Summa kortfristiga skulder		4 134 488	3 038 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 167 396	11 282 023

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

224 979

-996 367

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

98 338

98 338

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

323 317

-898 029

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

2 001

-2 001

Förändring av kortfristiga fordringar

-27 475

17 680

Förändring av leverantörsskulder

-9 809

47 272

Förändring av kortfristiga skulder

40 203

116 048

Kassaflöde från den löpande verksamheten

328 237

-719 030

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-370 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-370 000

0

Årets kassaflöde

-41 763

-719 030

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

615 707

1 334 737

Likvida medel vid årets slut

573 944

615 707

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tidigare aktiverade fatighetsförbättringar

20-33 år

Inventarier

5 år

Not 2 Spec av omsättning

Per 31/12 2024 består föreningen av 35 st bostadsrätter samt 1 lokal. Bruttointäkterna fördelas enligt följande:

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 147 586	1 027 475
Årsavgifter lokaler	30 694	27 405
Värmeavgifter bostäder	350 316	312 852
	1 528 596	1 367 732

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	38 838	16 956
Elstöd	0	6 270
	38 838	23 226

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel köpta tjänster	77 411	81 666
Övriga köpta fastighetstjänster	9 700	1 950
Elavgifter	33 829	33 624
Värme	295 744	298 588
Vatten och avlopp	122 584	106 387
Renhållning	46 567	55 721
Fastighetsförsäkringar	36 344	30 352
Bredband och kabel TV	87 726	88 654
Underhåll bostäder	41 900	14 345
Underhåll gemensamma utrymmen	86 958	985 429
Underhåll utvändigt	11 692	191 983
Fastighetsskatt	60 060	58 625
Övriga fastighetskostnader	2 033	0
	912 548	1 947 324

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande:

35 st lägenheter * 1 630 kr + 1% * 301 000 (tax.värde på lokaler) = 60 060 kr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	71 619	71 232
Revisionsarvode	35 859	47 750
Övriga förvaltningskostnader	887	4 463
Övriga externa tjänster	1 350	1 250
Övriga externa kostnader	6 966	4 058
	116 681	128 753

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	51 999	53 179
Sociala avgifter	16 446	16 655
Premier för AMF-försäkringar	0	200
Upplupna styrelsearvode	1 013	0
	69 458	70 034

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 450	-305 450
Ingående uppskrivningar avser mark	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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 505 198	3 505 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 505 198	3 505 198
Ingående avskrivningar	-2 687 581	-2 618 673
Årets avskrivningar	-68 935	-68 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 756 516	-2 687 581
Utgående redovisat värde	748 682	817 617

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 274	281 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 274	281 274
Ingående avskrivningar	-222 412	-192 982
Årets avskrivningar	-29 430	-29 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 842	-222 412
Utgående redovisat värde	29 432	58 862

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, lånnr: 814088			0	2 670 000
Stadshypotek, lånnr: 13341	3,65	2025-03-03	800 000	0
Stadshypotek, lånnr: 980043	3,41	2025-09-01	1 500 000	0
SEB	2,48	2025-02-28	1 436 000	1 436 000
			3 736 000	4 106 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 736 000	2 670 000

Uppskattad amortering för 2025 är 0 kr.
Beräknad skuld efter 5 år är 3 736 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 258	11 578
Förutbetalda hyresintäkter	144 699	104 561
Upplupna driftkostnader	78 472	82 777
Upplupet revisionsarvode (intern)	999	999
Upplupet styrelsearvode	52 341	51 011
Upplupna soc.avg, arvode	16 446	16 341
Upplupet revisionsarvode	30 000	24 000
	330 215	291 267

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 236 000	5 236 000
	5 236 000	5 236 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 5 % från 2025-01-01.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Maria Alves
Ordförande

Nils Andersson

Ellen Apelqvist

Britt-Marie Klingborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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: 2025-04-15 13:40:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: 972c9daf67b641708045baa3d26261b6

Underskrift 2

Namn: Maria Alves
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 14:16:51 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8c03e4868a52467e9867dda20b36fa82

Underskrift 3

Namn: Nils Andersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 18:12:03 GMT+02:00
Transaktions-ID: 895a5327f5284b939503b61a4f665f82

Underskrift 4

Namn: Ellen Apelqvist
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 18:54:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: a2c5de2acc8d46dba21fbd9fe54c7bc6

Underskrift 5

Namn: Magnus Haak
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-16 09:36:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1680275a5ce441b49fde70241bdf2c7f

Underskrift 6

Namn: Tobias Andersen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-16 10:05:39 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2f6ac02a01cc40c7bf11dc367ca1823e