



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Inspirationen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Inspirationen med säte i Linköping org.nr. 769630-9645 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta privatbostadsförening 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:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brf Inspirationen	2017-08-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners . I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Inspirationen ga:1	G:A	717916-6173	49/148	Gemensamhetslokal (felleshus) med omslutande växthus och tillhörande gård.
Linköping Inspirationen ga:2	G:A	717916-6173	3780/11260	Vägar, grönytor, dagvattensystem och belysning
Linköping Inspirationen	Samfällighet	717916-6173	1,8	Väg och gemensamhetslokal

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexander Vevstad	Ordförande	2024-11-25
Leung Wong	Ledamot	2023-08-10
Johan Laudon	Ledamot	2024-11-25
Wilhelm Ekman	Suppleant	2024-11-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Hidén, Ellen Widell och Sara Bäckman.

Styrelsen har under året hållit 10st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leung Wong, Alexander Vevstad, Johan Laudon och Wilhelm Ekman.

Revisorer har varit: Josefine Wiebe är vald som ordinarie revisor och Nicklas Wärenfeldt är vald som suppleant, båda från BoRevision.

Valberedning har varit styrelsen under verksamhetsåret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 8st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår individuel mätning av el och vatten samt kabel TV och bredband.

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 den 2022-01-12.

OVK genomförd

Under hösten 2024 har OVK genomförts.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.



Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023
Sparande, kr/kvm	62	138
Skuldsättning, kr/kvm	10 648	10 704
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 818	10 874
Räntekänslighet, %	12	16
Energikostnad, kr/kvm	153	195
Årsavgifter, kr/kvm	881	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	75
Totala intäkter, kr/kvm	894	907
Nettoomsättning, tkr	2 396	2 346
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 026	-638
Soliditet, %	74	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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade driftskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med +3% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	887 230	0	-125 728	761 501
S:a bundet eget kapital, kr	90 020 212	0	-125 728	89 894 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 395 882	-637 919	125 728	-5 908 073
Årets resultat, kr	-637 919	637 919	-1 026 364	-1 026 364
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 033 801	0	-900 636	-6 934 437
S:a eget kapital, kr	83 986 411	0	-1 026 364	82 960 046

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 170 kr samt ianspråktagande skett med 204 898 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	-6 033 801
Årets resultat, kr	-1 026 364
Reservation till underhållsfond, kr	-79 170
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 898
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 934 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 934 437

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 396 330	2 346 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	778	85 481
Summa Rörelseintäkter		2 397 108	2 431 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 507 574	-1 368 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 604	-54 162
Personalkostnader	Not 6	-59 883	-43 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-986 785	-986 784
Summa Rörelsekostnader		-2 609 846	-2 452 485
Rörelseresultat		-212 738	-20 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 318	1 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-829 944	-618 320
Summa Finansiella poster		-813 626	-617 173
Resultat efter finansiella poster		-1 026 364	-637 919
Resultat före skatt		-1 026 364	-637 919
Årets resultat		-1 026 364	-637 919



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	111 023 673	112 010 458
Summa Materiella anläggningstillgångar		111 023 673	112 010 458
Summa Anläggningstillgångar		111 023 673	112 010 458

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 064	16 430
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	520 690	794 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	157 430	108 598
Summa Kortfristiga fordringar		684 184	919 773

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	450 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		450 000	300 000
Summa Omsättningstillgångar		1 134 184	1 219 773

Summa Tillgångar		112 157 857	113 230 231
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 132 982	89 132 982
Fond för yttre underhåll	761 501	887 230
Summa Bundet eget kapital	89 894 483	90 020 212

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 908 073	-5 395 882
Årets resultat	-1 026 364	-637 919
Summa Ansamlad förlust	-6 934 437	-6 033 801

Summa Eget kapital	82 960 046	83 986 410
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 140 000	13 842 500
Summa Långfristiga skulder		6 140 000	13 842 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 407 500	14 855 000
Leverantörsskulder		281 515	201 700
Skatteskulder	Not 14	24 520	24 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 375	9 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	341 901	310 838
Summa Kortfristiga skulder		23 057 811	15 401 321

Summa Skulder		29 197 811	29 243 821
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		112 157 857	113 230 231
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-212 738	-20 746
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	986 785	986 784
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	986 785	986 784
Erhållen ränta	15 413	1 147
Erlagd ränta	-812 618	-618 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 158	348 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 999	-93 253
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	86 664	10 040
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	54 665	-83 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 507	265 652
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	-118 493	115 652
Likvida medel vid årets början	1 050 604	934 952
Likvida medel vid årets slut	932 111	1 050 604



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

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 889 724	1 824 624
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	326 711	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	109 728	0
	Hyror lokaler	50 076	20 865
	Hyror förbrukningsbaserad	0	351 688
	Hyror informationsöverföring	36 576	146 034
	Övriga primära intäkter	33 591	23 911
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 446 406	2 367 123
	Hysesbortfall	-50 076	-20 865
	<i>Summa</i>	-50 076	-20 865
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 396 330	2 346 258
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	778	85 481
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	778	85 481
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-366 592	-360 808
	Snö och halk-bekämpning	-5 095	-6 198
	Reparationer	-41 544	-39 386
	Planerat underhåll	-204 898	-21 709
	El	-132 159	-227 035
	Uppvärmning	-243 777	-213 245
	Vatten	-34 539	-81 400
	Sophämtning	-97 514	-100 127
	Fastighetsförsäkring	-68 098	-24 894
	Kabel-TV och bredband	-203 100	-147 400
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-12 260	-12 260
	Förvaltningsavtalskostnader	-97 999	-80 823
	Övriga driftkostnader	0	-52 719
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 507 574	-1 368 004

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 076	0
	Administrationskostnader	-18 775	-22 807
	Extern revision	-15 500	-17 081
	Övriga förvaltningskostnader	-19 253	-14 274
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 604	-54 162
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 566	-33 126
	Sociala avgifter	-14 317	-10 408
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-59 883	-43 534
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-986 785	-986 784
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-986 785	-986 784
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-829 141	-618 173
	Övriga räntekostnader	-803	-147
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-829 944	-618 320

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 677 857	98 677 857
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 500 000	19 500 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	118 177 857	118 177 857
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 167 399	-5 180 615
	Årets avskrivningar	-986 785	-986 784
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 154 184	-6 167 399
	Utgående redovisat värde	111 023 673	112 010 458
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	Summa	67 557 000	67 557 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 210 000	30 210 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 210 000	30 210 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	482 111	750 604
	Övriga fordringar	38 579	44 141
	Summa Övriga fordringar	520 690	794 745
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 880	975
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 550	107 623
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 430	108 598
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	450 000	300 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	450 000	300 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31																																																																												
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Räntesats</th><th>Konv.datum</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Swedbank Hypotek</td><td>4,43%</td><td>2025-01-28</td><td>7 552 500</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank Hypotek</td><td>1,22%</td><td>2025-10-24</td><td>7 552 500</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank Hypotek</td><td>3,67%</td><td>2025-01-28</td><td>7 152 500</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank Hypotek</td><td>3,38%</td><td>2026-01-23</td><td>6 290 000</td><td>150 000</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td>28 547 500</td><td>150 000</td></tr><tr><td colspan="3">Långfristig del</td><td>6 140 000</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Nästa års amortering av långfristig skuld</td><td>150 000</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Lån som ska konverteras inom ett år</td><td>22 257 500</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Kortfristig del</td><td>22 407 500</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld</td><td>150 000</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till</td><td>600 000</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Genomsnittsräntan vid årets utgång</td><td>3,16%</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Finns swap-avtal</td><td>Nej</td><td></td></tr></table>	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank Hypotek	4,43%	2025-01-28	7 552 500	0	Swedbank Hypotek	1,22%	2025-10-24	7 552 500	0	Swedbank Hypotek	3,67%	2025-01-28	7 152 500	0	Swedbank Hypotek	3,38%	2026-01-23	6 290 000	150 000				28 547 500	150 000	Långfristig del			6 140 000		Nästa års amortering av långfristig skuld			150 000		Lån som ska konverteras inom ett år			22 257 500		Kortfristig del			22 407 500		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			3,16%		Finns swap-avtal			Nej			
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																																																																										
Swedbank Hypotek	4,43%	2025-01-28	7 552 500	0																																																																										
Swedbank Hypotek	1,22%	2025-10-24	7 552 500	0																																																																										
Swedbank Hypotek	3,67%	2025-01-28	7 152 500	0																																																																										
Swedbank Hypotek	3,38%	2026-01-23	6 290 000	150 000																																																																										
			28 547 500	150 000																																																																										
Långfristig del			6 140 000																																																																											
Nästa års amortering av långfristig skuld			150 000																																																																											
Lån som ska konverteras inom ett år			22 257 500																																																																											
Kortfristig del			22 407 500																																																																											
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			3,16%																																																																											
Finns swap-avtal			Nej																																																																											
Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31																																																																											
	<table><tr><td>Skatteskulder</td><td>24 520</td><td>24 520</td></tr><tr><td>Summa Skatteskulder</td><td>24 520</td><td>24 520</td></tr></table>	Skatteskulder	24 520	24 520	Summa Skatteskulder	24 520	24 520																																																																							
Skatteskulder	24 520	24 520																																																																												
Summa Skatteskulder	24 520	24 520																																																																												
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31																																																																											
	<table><tr><td>Övriga skulder</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Momsskuld</td><td>16</td><td>6 904</td></tr><tr><td>Övriga kortfristiga skulder</td><td>2 359</td><td>2 359</td></tr><tr><td>Summa Övriga skulder</td><td>2 375</td><td>9 263</td></tr></table>	Övriga skulder			Momsskuld	16	6 904	Övriga kortfristiga skulder	2 359	2 359	Summa Övriga skulder	2 375	9 263																																																																	
Övriga skulder																																																																														
Momsskuld	16	6 904																																																																												
Övriga kortfristiga skulder	2 359	2 359																																																																												
Summa Övriga skulder	2 375	9 263																																																																												
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31																																																																											
	<table><tr><td>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Förutbetalda hyror och avgifter</td><td>190 462</td><td>177 225</td></tr><tr><td>Upplupna räntekostnader</td><td>135 939</td><td>118 613</td></tr><tr><td>Övriga upplupna kostnader</td><td>15 500</td><td>15 000</td></tr><tr><td>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td>341 901</td><td>310 838</td></tr></table>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			Förutbetalda hyror och avgifter	190 462	177 225	Upplupna räntekostnader	135 939	118 613	Övriga upplupna kostnader	15 500	15 000	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 901	310 838																																																														
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																																														
Förutbetalda hyror och avgifter	190 462	177 225																																																																												
Upplupna räntekostnader	135 939	118 613																																																																												
Övriga upplupna kostnader	15 500	15 000																																																																												
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 901	310 838																																																																												

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 2024.

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 2024 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 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 2024 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 revisionssed 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Inspirationen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER VEVSTAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:51:18



LEUNG WONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:55:16



JOHAN LAUDON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:11:58



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:38:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Inspirationen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:38:41



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.