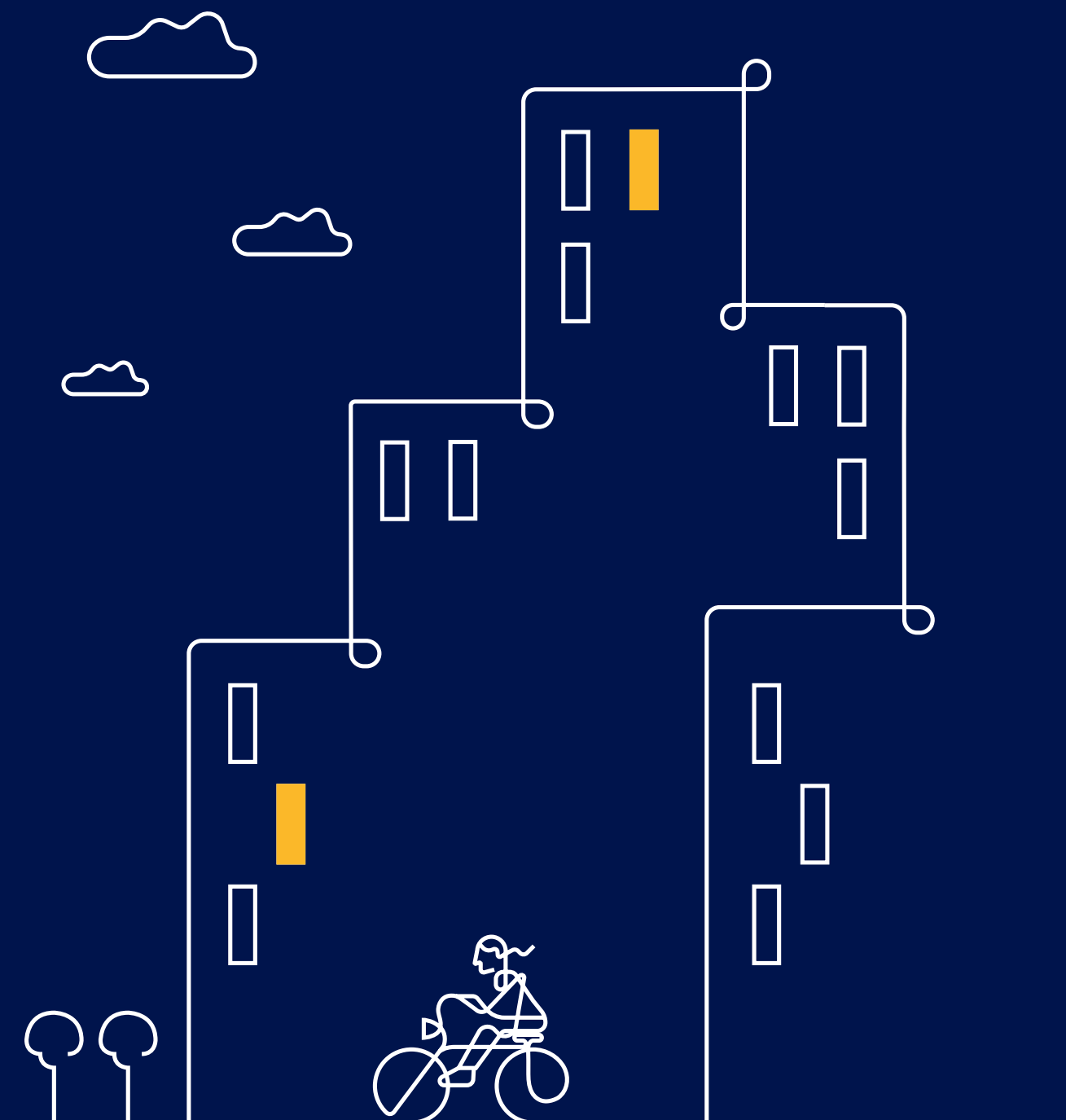




Välkommen till årsredovisningen för Brf Inspiration Rosendal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 58:1	2017	Uppsala kommun

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 347 bostadsrätter om totalt 11 089 kvm och 6 lokaler varav 3 Brf-lokaler 2 275 kvm och 90 garageplatser med hyresrätt 1 170 kvm om 3 445 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 534 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Allan Love Backhouse	Lötman	Ordförande
Leif Carlsson		Adjungerad
Bo Martin Bjerking		Styrelseledamot
Joakim Bülow		Styrelseledamot
Josefin Järvström		Styrelseledamot
Marianne Åström		Styrelseledamot
Oskar Eklund		Styrelseledamot
Kasper Juica Sundin		Suppleant
Pierre Sonehag		Suppleant

Valberedning

Jesper Göthlin
Kasper Sundin
Pierre Sonehag

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Bredband, Tv och IP -telefoni	Tele 2
Bergvärme	Eneo Kappa AB
Hiss	Kone AB
Ekonomis förvaltning	Mediator
Källsortering	Ragnsells Recycling AB
Hushålls sopor och vatten/avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB
Fastighetsskötsel, Städ och vicevärd	Sweax
Mätinsamling	Informetric
Låssystem	Uppsala Värdeskydd teknik AB
El	Vattenfall AB
El	Bodens Energi

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsåret 2024 innebar en viktig övergångsperiod för styrelsen. Vid årsmötet den 11 juni tackade flera ledamöter, däribland föreningens tidigare ordförande, för sig efter väl utfört arbete.

Detta ledde till en betydande förnyelse där nya ledamöter valdes in och en stor andel av styrelsen var nya i sina uppdrag. Love Backhouse valdes till ny ordförande, med Martin Bjerking som vice ordförande, Joachim Bulow som sekreterare och Marianne Åström som kassör. Styrelsen välkomnade även Pierre Sonehag, Kasper Sundin och Josefin Järvström som nya styrelsemedlemmar.

Den nya styrelsen har lagt stor vikt vid att snabbt sätta sig in i arbetet och säkerställa en fortsatt stabil och kompetent förvaltning av föreningen. Detta har skett genom regelbundna möten (normalt andra onsdagen i månaden, undantaget juli) och genom att utveckla interna arbetssätt, såsom införandet av egna domänmejladresser och diskussion om digitala verktyg som Teams och hur vi använder dessa på bästa sätt för att effektivisera förvaltningen.. Kommunikationen med medlemmarna och lättillgänglig information har varit en hög prioritet, under 2024 och frammåt!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat aktivt med föreningens ekonomi och budget, i tät dialog med Mediator som hanterar föreningens ekonomiska förvaltning.

Ett flertal av föreningens lån har omfinansierats under året då deras löptider löpt ut. Kostnaden för den nödvändiga hyresgäst Anpassningen av lokaler i samband med Mediahelps inflyttning hölls inom den budgeterade ramen som fastställdes i samband med avtalsförhandlingen.

Föreningen har erhållit ersättning från Alight för merkostnader som uppstått under 2023 kopplade till bergvärmeanläggningen. Administrationen av andrahandsuthyrningar och förråd har setts över under året för att säkerställa korrekta rutiner och debitering.

1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 14%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Under året har flera avtal omförhandlats eller tecknats.

Nytt treårigt hyresavtal tecknades med Mediahelp för den tidigare l'm a runner-lokalen, med inflyttning den 1 april.

Avtal har tecknats med Bring för installation av paketboxar utanför apotekets entré. Beslut har fattats om att anlita IVAB för service av föreningens sprinklersystem och en ny skrivare med tillhörande serviceavtal har köpts in till styrelsen

Förhandlingar har förts och/eller avtal justerats med befintliga hyresgäster som Kronans Apotek, Gutå Kiropraktik AB/Kordecki Kiropraktik AB och One Way Gym.

Serviceavtalet med Kone för hissarna har sagts upp. . Avtal för entrémattor har setts över och förhandlingar om föreningens fastighetsförsäkring har förts med via förenings försäkringsrådgivning.

Övriga uppgifter

Flera viktiga underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts i fastigheten under året.

Hissarna i B- och C-uppgångarna har genomgått en invändig renovering med nya väggbeklädnader och speglar. Projektet med byte och renovering av trall på balkonger har fortgått. Trapphusen har fått en uppfräschning genom målning. För att förbättra takavrinningen har sedumstopp monterats på taket.

Ett återkommande problem under året har varit porttelefonssystemet, där felsökning och kontakter med leverantörer pågått kontinuerligt(Sedermers åtgärdat under 2025).

Dialogen och tvisteärendena med PEAB gällande bland annat takavvattning och tidigare vattensador har fortsatt, styrelsen jobbar nära våra juridiska ombud hos Linddahl för att bevaka föreningens intressen.

Cykelrensning genomfördes under våren och ett flertal befintliga cykelplatser har reparerats för att säkerställa tillgängligheten för våra medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 659 st. Tillkommande medlemmar under året var 93 och avgående medlemmar under året var 81. Vid räkenskapsårets slut fanns det 671 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 48 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 748 652	15 883 204	14 909 595	14 370 132
Resultat efter fin. poster	-193 022	-1 660 705	245 687	-7 157
Soliditet (%)	81	80	80	75
Yttre fond	6 665 312	4 255 828	2 858 086	2 153 686
Taxeringsvärde	465 914 000	465 914 000	465 914 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	875	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,6	59,74	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 524	10 785	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 029	8 229	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	402	257	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	109	104	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	68	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	55	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227	227	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	3,73	-	-
Räntekänslighet (%)	14,69	17,17	18,83	19,65

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 851 519 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt, vilket främst förklaras av bokförda avskrivningar samt kostnader för reparationer och underhåll. Styrelsen vill dock framhålla att resultatet visar en markant förbättring jämfört med föregående år.

Föreningen har vidtagit åtgärder för att adressera det negativa resultatet och stärka ekonomin framåt. En höjning av årsavgifterna med 11% har beslutats och implementerats under 2025. Denna åtgärd, tillsammans med ett fortsatt fokus på kostnadskontroll, bedöms bidra till en stabil ekonomisk utveckling för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	509 240 000	-	-	509 240 000
Fond, yttre underhåll	4 255 828	1 011 742	1 397 742	6 665 312
Balanserat resultat	-2 885 846	-2 672 447	-1 397 742	-6 956 035
Årets resultat	-1 660 705	1 660 705	-193 022	-193 022
Eget kapital	508 949 277	0	-193 022	508 756 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 558 293
Årets resultat	-193 022
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 397 742
Totalt	-7 149 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 005 496
Balanseras i ny räkning	-6 143 561

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 748 652	16 233 767
Övriga rörelseintäkter	3	331 560	310
Summa rörelseintäkter		18 080 212	16 234 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 008 253	-8 154 798
Övriga externa kostnader	9	-1 484 326	-1 642 600
Personalkostnader	10	-354 204	-394 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 025 708	-5 014 434
Summa rörelsekostnader		-14 872 492	-15 206 714
RÖRELSERESULTAT		3 207 720	1 027 363
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 785	224
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 420 528	-2 688 292
Summa finansiella poster		-3 400 742	-2 688 068
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 022	-1 660 705
ÅRETS RESULTAT		-193 022	-1 660 705

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	619 464 195	624 489 903
Summa materiella anläggningstillgångar		619 464 195	624 489 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		619 464 195	624 489 903
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		266 240	609 233
Övriga fordringar	13	9 503 691	1 091 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	265 076	593 700
Summa kortfristiga fordringar		10 035 007	2 294 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	6 454 279
Summa kassa och bank		0	6 454 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 035 007	8 748 645
SUMMA TILLGÅNGAR		629 499 202	633 238 548

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		509 240 000	509 240 000
Fond för yttre underhåll		6 665 312	4 255 828
Summa bundet eget kapital		515 905 312	513 495 828
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 956 035	-2 885 846
Årets resultat		-193 022	-1 660 705
Summa ansamlad förlust		-7 149 057	-4 546 551
SUMMA EGET KAPITAL		508 756 255	508 949 277
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 100 000	54 925 000
Summa långfristiga skulder		27 100 000	54 925 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	89 600 000	64 675 000
Leverantörsskulder		1 433 848	1 530 517
Skatteskulder		-3 987	39 933
Övriga kortfristiga skulder		884 358	1 015 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 728 729	2 103 744
Summa kortfristiga skulder		93 642 948	69 364 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		629 499 202	633 238 548

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 207 720	1 027 363
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 025 708	5 014 434
	8 233 428	6 041 797
Erhållen ränta	19 785	224
Erlagd ränta	-3 488 212	-2 688 292
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 765 002	3 353 729
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	671 507	-511 459
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-578 639	728 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 857 870	3 571 045
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-587 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-587 547
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 900 000	-2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 900 000	-2 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 957 870	83 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 479 270	7 395 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 437 139	7 479 270

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Inspiration Rosendal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,54 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 941 000	6 964 812
Hysesintäkter lokaler, moms	6 133 280	5 824 866
Hysesintäkter förråd	148 613	113 900
Deb. fastighetsskatt, moms	382 386	368 766
Intäkter kabel-TV	853 620	853 620
Intäkter kabel-TV moms	7 380	7 995
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-28 800	-130 035
Vatten	-161 377	25 393
Vatten, moms	0	573 853
Kallvatten, moms	219 081	0
Varmvatten, moms	509 860	0
El	-162 508	8 077
El, moms	780 025	605 717
Elintäkter fasta	137 610	137 412
Vattenintäkter, fasta	528 828	528 828
Påminnelseavgift	4 200	5 700
Andrahandsuthyrning	455 437	344 686
Öres- och kronutjämning	17	177
Summa	17 748 652	16 233 767

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	181 560	310
Försäkringsersättning	150 000	0
Summa	331 560	310

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	537 124	407 001
Fastighetsskötsel utöver avtal	264 138	215 323
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	41 400	0
Städning enligt avtal	216 499	218 740
Sotning	2 455	0
Besiktningar	259 537	268 392
Brandskydd	19 763	0
Myndighetstillsyn	4 179	0
Gårdkostnader	913	0
Snöröjning/sandning	10 013	0
Serviceavtal	153 069	176 106
Mattvätt/Hyrmattor	9 047	0
Hiss	225 468	318 073
Förbrukningsmaterial	3 310	0
Summa	1 746 916	1 603 634

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	377 103	833 310
Dörrar och lås/porttele	15 017	0
VVS	4 569	0
Värmeanläggning/undercentral	12 940	0
Ventilation	5 590	0
Elinstallationer	1 918	0
Summa	417 136	833 310

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 005 496	386 099
Summa	1 005 496	386 099

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 578 181	1 512 923
Uppvärmning	701 522	992 488
Vatten	1 022 253	793 615
Sophämtning/renhållning	383 961	425 616
Grovsopor	2 198	0
Summa	3 688 115	3 724 641

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	250 898	232 753
Kabel-TV	420 552	895 221
Fastighetsskatt	479 140	479 140
Summa	1 150 590	1 607 114

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 780	0
Tele- och datakommunikation	-93	0
Juridiska åtgärder	106 382	84 918
Inkassokostnader	1 842	0
Förvaltningskostnader	587 330	714 302
Revisionsarvoden extern revisor	1 759	25 661
Styrelseomkostnader	11 958	0
Fritids och trivselkostnader	570	0
Förvaltningsarvode enl avtal	379 852	376 916
Överlåtelsekostnad	9 854	0
Pantsättningskostnad	2 830	0
Korttidsinventarier	614	15 086
Administration	361 988	410 298
Konsultkostnader	12 662	15 418
Summa	1 484 326	1 642 600

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	277 000	315 000
Löner till kollektivanst	2 630	0
Arbetsgivaravgifter	74 574	79 882
Summa	354 204	394 882

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 339 975	2 688 292
Dröjsmålsränta	80 553	0
Summa	3 420 528	2 688 292

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	654 527 547	653 940 000
Årets inköp	0	587 547
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	654 527 547	654 527 547
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 037 644	-25 023 210
Årets avskrivning	-5 025 708	-5 014 434
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 063 352	-30 037 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	619 464 195	624 489 903
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>153 348 930</i>	<i>153 348 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	356 000 000	356 000 000
Taxeringsvärde mark	109 914 000	109 914 000
Summa	465 914 000	465 914 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 552	65 128
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 026 305
Transaktionskonto	8 368 779	0
Borgo räntekonto	1 068 360	0
Summa	9 503 691	1 091 433

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 393	493 575
Förutbet försäkr premier	107 694	100 125
Förutbet kabel-TV	50 118	0
Förutbet bredband	86 671	0
Upplupna intäkter	-2 800	0
Summa	265 076	593 700

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-06-17	0,85 %	27 462 500	27 825 000
Nordea	2025-06-18	3,51 %	27 462 500	27 825 000
Nordea	2025-06-19	3,01 %	27 462 500	27 825 000
Nordea	2025-05-30	2,97 %	27 462 500	27 825 000
Nordea	2025-06-30	3,59 %	6 850 000	8 300 000
Summa			116 700 000	119 600 000
Varav kortfristig del			89 600 000	64 675 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 600 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 701	0
Uppl kostn el	172 951	0
Uppl kostn räntor	157 651	0
Uppl ränta bokslut	0	225 335
Förutbet hyror/avgifter	1 395 426	1 879 666
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	-193 952
Övriga uppl kostn och förutb int	0	192 695
Summa	1 728 729	2 103 744

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	390 000 000	390 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	390 000 000	390 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Bo Martin Bjerking
Styrelseledamot

Joakim Bülow
Styrelseledamot

John Allan Love Backhouse Lötman
Ordförande

Josefin Järvström
Styrelseledamot

Marianne Åström
Styrelseledamot

Oskar Eklund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inspiration Rosendal, org.nr 769627-5689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inspiration Rosendal för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inspiration Rosendal för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31 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 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor