

Brf Inland 4

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



phm partner



Bostadsrättsföreningen

Inland 4

Org.nr: 769611-0506

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Kassaflödesanalys

12

Noter

13

Underskrifter

19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Inland 4, 769611-0506, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anders Ringdahl	2025
Ledamot	Ingrid Cronqvist Carlin	2025
Ledamot	Jeanette Andersen	2025
Ledamot	Nicklas Holmander	2025
Ledamot	Daniel Hallberg	2025
Suppleant	Viktor Karlsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Rundgren och Adam Hesselbom.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Inland 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Skvadronsgatan 10 och Regementsgatan 23.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 2 lokaler, 6 parkeringsplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok	4 rok	6 rok
5	15	3	3

Total tomtarea:	932	kvm
Total bostadsarea:	2 418	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 333	kvm
- varav hyresrättsarea:	85	kvm
Total lokalarea:	344	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Parea Way AB	259	t.o.m 2025-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-09-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

C



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Stena Recycling och VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Anticimex
Serviceavtal hissar	Hisselektra
Serviceavtal entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor
Gångbanerrenhållning samt vinterrenhållning	Svedala Utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 48 327 kr (52 127 kr 2023) och planerat underhåll för 119 632 kr (542 625 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-12-02 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 559 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 202 kr per kvm.

C



Tidigare utfört underhåll

År

Underhåll av miljörum samt utbyte av golvbrunnar i garage och miljörum	2024
Underhåll golv tvättstuga	2024
Rensning av ventilationskanaler	2024
Underhåll av entrédörrar	2023
Montering av fotocellridå i korgöppning	2023
Montering av fågelavvisare	2023
Underhållsspolning	2023
Nya insatsrör till 4 st badrum	2022
Nya tidningsfack	2022
Montering stuprör Skvadronsgatan 10	2022
Installation av ny belysning i entréer samt garage	2021
Nya namntavlor i trapphuset	2021
Diamantpolering av stengolv	2021
Målning av trapphus	2021
Montering av fågelpinnar på skorstenar	2021
Målning av fönster	2019
Underhållsspolning samtliga lägenheter	2018
Ny insatskanal - ventilationskanal och rökkanaler	2017
Byte av fjärrvärmeväxlare	2017
Byte av tappvattenledningar	2017
Renovering av garagetak	2014
Nya tvättmaskiner	2014
Ny innegård - trädäck och planteringar	2014
Ny torktumlare	2013
Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna	2012
Renovering av hiss	2012
Nya torkskåp	2011
Fasadrenovering	2010
Målning av fönster och balkongdörrar	2010
Relining av spillvattensystem	2008
Omdragning av el i gemensamma utrymmen	2007
Renovering och tvätt av tak	1995
Balkongrenovering	1988





Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-13, föreningen höll extra stämma 2024-09-16 för att rösta igenom nya stadgar. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Nuvarande styrelse primära mål är att säkerställa ett tryggt och bra boende i en attraktiv förening med en god värdeutveckling på våra bostäder. För att uppnå detta jobbar styrelsen primärt med följande fokusområden 1) Ekonomi och 2) Underhåll och reparationer.

Ekonomiskt jobbar styrelsen för att brf skall ha en stabil ekonomi med en balanserad budget som både uppfyller kraven på rimlig avgift, långsiktig stabilitet men som även skapar förutsättningar för nödvändigt underhåll och oförutsedda reparationer.

Efter en period med ökade räntekostnader och nödvändiga avgiftshöjningar så förbättrades ränteläget väsentligt under 2024. Vi har kunnat lägga om nära 50% av våra lån till lägre ränta, en ordentlig besparing för vår förening och medlemmar. Tyvärr infriades inte förhoppningen att undvika avgiftshöjningar för 2025. Våra minskade räntekostnader slås tyvärr ut av ökade kostnader för exempelvis fjärrvärme, vatten & avlopp, sophämtning och underhåll/reparationer. Kostnadsökningar ligger tyvärr utanför vår kontroll då de till till stor del drivs av efterdyningarna från pandemin samt ett oroligt världsläge och inflation. Föreningen har fortsatt en relativ hög känslighet för ränteökningar vilket innebär att amorteringar av lån kommer fortsätta för att reducera räntekänsligheten.

Under 2024 har vi tyvärr varit tvungna att utföra många oplanerade reparationer såsom stuprör som lossnat från fasad, problem med hissar, krånglande lås etc. Den större underhållsätgärden som genomförts är uppfräschning av miljörummet samt utbyte av ett antal golvbrunnar i källaren, vilket förhoppningsvis både skall hålla skadedjur och dålig lukt borta.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv.. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

2



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 340	2 220	2 042	2 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	- 473	249	- 6
Förändring av underhållsfond	439	5	455	-69
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-53	-130	142	411
Sparande kr/kvm	183	155	246	296
Soliditet, %	60	60	59	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	792	741	675	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	78	77	77
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	777	727	660	660
Lokalhyra kr/kvm	965	938	911	985
Bostadshyra kr/kvm	1 104	1 083	1 079	1 068
Driftkostnad kr/kvm	303	290	273	267
Energikostnad kr/kvm	154	150	137	132
Ränta kr/kvm	269	277	121	107
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	202	198	195	147
Skuldsättning kr/kvm	7 377	7 477	8 038	8 075
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 734	8 852	9 517	9 559
Räntekänslighet (%)	11.2	12.2	14	14
Snittränta, (%)	3.65	3.71	1.51	1.32

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

C



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 681 538	1 004 632	- 1 500 236	- 472 742
Disposition enligt föreningsstämma			-472 742	472 742
Avsättning till underhållsfond		559 000	-559 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 632	119 632	
Årets resultat				38 026
Vid årets slut	32 681 538	1 444 000	- 2 412 346	38 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 972 978
Årets resultat före fondändring	38 026
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 559 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 632
Summa över/underskott	- 2 374 320

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 374 320
Totalt	- 2 374 320

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 284 645

2 161 812

Övriga rörelseintäkter

3

55 621

58 419

Summa Rörelseintäkter

2 340 266

2 220 231

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 003 873

-1 394 967

Övriga kostnader

5

-147 183

-129 838

Personalkostnader

6

-75 304

-73 492

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-348 275

-348 276

Summa Rörelsekostnader

-1 574 635

-1 946 573

RÖRELSERESULTAT

765 631

273 658

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 468

19 886

Räntekostnader och liknande resultatposter

-743 073

-766 286

Summa Finansiella poster

-727 605

-746 400

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

38 026

-472 742

RESULTAT FÖRE SKATT

38 026

-472 742

ÅRETS RESULTAT

38 026

-472 742

↩



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	51 502 384	51 850 659
Summa materiella anläggningstillgångar		51 502 384	51 850 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 502 384	51 850 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 850
Övriga fordringar		36 243	38 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	101 302	59 460
Summa kortfristiga fordringar		137 545	101 132
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 098 050	942 436
Summa kassa och bank		1 098 050	942 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 235 595	1 043 568
SUMMA TILLGÅNGAR		52 737 979	52 894 227

C



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 681 538	32 681 538
Underhållsfond		1 444 000	1 004 632
Summa bundet eget kapital		34 125 538	33 686 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 412 346	-1 500 236
Årets resultat		38 026	-472 742
Summa fritt eget kapital		-2 374 320	-1 972 978
SUMMA EGET KAPITAL		31 751 218	31 713 192
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	17 425 768	7 628 118
Summa långfristiga skulder		17 425 768	7 628 118
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 425 768	7 628 118
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 950 000	13 024 000
Leverantörsskulder		117 812	81 130
Skatteskulder		6 645	12 517
Övriga skulder		86 262	84 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	400 274	350 341
Summa kortfristiga skulder		3 560 993	13 552 917
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 560 993	13 552 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 737 979	52 894 227

C



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		765 631	273 658
Avskrivningar		348 275	348 276
Summa		1 113 906	621 934
Erhållen ränta		15 468	19 886
Erlagd ränta		-743 073	-766 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		386 301	-124 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-36 413	-26 419
Minskning av rörelseskulder		82 077	143 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		431 965	-7 826
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		12 747 650	12 774 000
Amortering av låneskulder		-13 024 000	-14 324 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-276 350	-1 550 000
Årets kassaflöde		155 615	-1 557 826
Likvida medel vid årets början		942 436	2 500 262
Likvida medel vid årets slut		1 098 051	942 436

C



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

120

Markanläggningar

25





Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024	2023
1 813 596	1 694 952

Hysesintäkter

Hyror bostäder

93 876 92 040

Hyror lokaler

332 076 322 620

Hyror p-platser/garage

45 000 51 000

Övriga objekt

97 1 200

471 049 466 860

Totalt årsavgifter och hyror

2 284 645 2 161 812

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

977 0

Överlåtelseavgifter

6 925 1 313

Övriga intäkter

13 218 22 606

Kommunikation

34 501 34 500

55 621 58 419

Totalt övriga rörelseintäkter

55 621 58 419

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 16 262 kr i form av elstöd.

C



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	48 416	54 119
Uppvärmning	273 714	266 085
Vatten och avlopp	104 394	93 768
Avfallshantering	24 545	43 248
Sotning	10 156	0
Teknisk förvaltning	107 481	107 791
Serviceavtal	29 864	20 219
Besiktningsskostnader	10 314	4 021
Systematiskt brandskyddsarbete	16 572	15 542
Snöröjning	6 094	6 119
Gångbanerenhållning	14 931	15 003
Övriga utgifter för köpta tjänster	591	0
Bredband	40 766	37 800
Kabel-TV	24 072	22 780
Försäkringar	44 890	42 447
Förbrukningsmaterial	14 146	7 370
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 970	63 904

835 914

800 215

Reparationer

Huskropp	17 262	0
Hiss	6 379	7 024
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	4 017
Bostäder	0	1 807
P-platser/garage	12 006	0
Klottersanering	0	4 072
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 546	1 092
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 500	2 850
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 818	11 066
VA & sanitet, installationer	4 816	1 005
Värme, installationer	0	19 194

48 327

52 127

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	0	98 000
Huskropp, tak	0	133 675
Huskropp, fasader	36 932	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	74 616
Hiss	0	46 250
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	105 896
P-platser/garage	62 856	0
Ventilation, installationer	19 844	47 500
VA & sanitet, installationer	0	36 688

119 632

542 625

Totalt fastighetskostnader

1 003 873

1 394 967

↙



Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2024

2023

80 050

70 742

Revision

Revision

26 722

27 396

Kommunikation

Tele och post

2 675

3 733

Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

24 686

8 903

Övriga kostnader

Kontorsmateriel och trycksaker

599

1 275

Bankkostnader

928

1 045

IT-tjänster

1 815

1 814

Övriga externa tjänster

8 099

13 591

Övriga externa kostnader

1 610

1 339

13 051

19 064

Totalt övriga kostnader

147 183

129 838

Not 6. Personalkostnader

2024

2023

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

57 300

52 500

Utbildning

0

4 492

57 300

56 992

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

18 004

16 500

Totalt personalkostnader

75 304

73 492

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024

2023

Avskrivningar

Byggnader

290 501

290 503

Markanläggningar

57 774

57 773

348 275

348 276

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

348 275

348 276

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

25 315 000

25 315 000

Summa:

25 315 000

25 315 000

C



Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	34 860 177	34 860 177
Mark	19 000 000	19 000 000
Markanläggningar	1 444 350	1 444 350

Utgående anskaffningsvärden

55 304 527 55 304 527

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 2 905 016	- 2 614 513
Markanläggningar	- 548 852	- 491 079
Årets avskrivning på byggnader	- 290 501	- 290 503
Årets avskrivning på markanläggningar	- 57 774	- 57 773

Utgående avskrivningar

-3 802 143 -3 453 868

Utgående redovisat värde

51 502 384 51 850 659

Varav

Byggnader	31 664 660	31 955 161
Mark	19 000 000	19 000 000
Markanläggningar	837 724	895 498

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	28 097 000	28 097 000
Taxeringsvärde mark	24 162 000	24 162 000

52 259 000 52 259 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	2 259 000	2 259 000

52 259 000 52 259 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader	101 302	59 460
Summa	101 302	59 460

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken	1 098 051	942 436
Summa	1 098 051	942 436

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea	2029-09-19	2,900 %	5 243 650	0
Fastighetslån SHB	Lån löst	5,700 %	0	250 000
Fastighetslån SBAB	2027-09-16	2,590 %	7 628 118	7 628 118
Fastighetslån Nordea	2026-09-16	2,810 %	4 554 000	0
Fastighetslån Nordea	Lån löst	4,616 %	0	5 270 000
Fastighetslån Nordea	Lån löst	4,605 %	0	4 554 000
Fastighetslån SHB	Lån löst	4,681 %	0	2 950 000
Fastighetslån SHB	2025-06-16	3,204 %	2 950 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 375 768	20 652 118

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 950 000	-13 024 000
	17 425 768	7 628 118

✓



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-2 950 000	-13 024 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-17 425 768	-7 628 118
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-20 375 768	-20 652 118

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-77 536	-69 000
Upplupna räntekostnader	-35 285	-10 365
Förutbetalda intäkter	-190 866	-175 548
Upplupna revisionsarvoden	-25 988	-23 400
Upplupna driftskostnader	-70 600	-72 028
Summa	-400 276	-350 341

C



Underskrifter

Malmö, 2025-03-31

Anders Ringdahl
Ordförande

Ingrid Cronqvist Carlin
Ledamot

Jeanette Andersen
Ledamot

Nicklas Holmander
Ledamot

Daniel Hallberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-01

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Inland 4, org.nr 769611-0506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inland 4 för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av för Brf Inland 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 1 april 2025

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

