

# Brf Inland 4

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Inland 4**  
769611-0506  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inland 4, 769611-0506, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Adam Hesselbom	Ordförande	2024
Jeanette Andersen	Ledamot	2024
Ingrid Cronqvist Carlin	Ledamot	2024
Maria Carlsson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Daniel Hallberg	Suppleant	2024
-----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
------------------	----------------------	--

##### Valberedning

Mats Rundgren		2024
Niklas Holmänder		2024

#### 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 samt 1 lägenheter, 2 lokaler, 6 garageplatser samt 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok	4 rok	6 rok
5	13	4	3

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktstid
Parea Way AB	259 kvm	t.o.m 2025-12-31
Daniel Askagården	85 kvm	t.o.m 2023-04-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-09-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Svedala Utemiljö	Gångbanerenhållning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hisselektra	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
Örestads Bevakning	Jour

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 127 kr och planerat underhåll för 542 625 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till 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 548 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 190 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
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 fjärrvärmewäxlare	2017
Byte av tappvattenledningar	2017
Renovering av garagetak	2014
Nya tvättmaskiner	2014
Ny innergård - 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 15 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

### Styrelsens verksamhetsberättelse

Under 2023 har föreningen låtit utföra målning och reparation av trapphusbalkongerna som vetter mot innergården. Samtidigt reparerades ytterdörrar och utfördes lagning av puts på skorstenar. Fågelpiggasattes upp på taket för att motverka att fåglar bygger bo. All belysning i gemensamma ytor har bytts till LED-belysning som kommer spara mycket pengar på framtida elräkningar. Styrelsen har upphandlat teknisk förvaltning vilket resulterade i ett nytt bättre avtal med Bredablick förvaltning. Anticimex har besiktigat samtliga lägenheter för att upptäcka brister som kan leda till skador och underhållsspolning av avloppen har utförts. Föreningen har ansökt om och beviljats statligt elstöd.

Vid årsskiftet 2022/2023 höjdes avgiften med 10% för att bättre rusta föreningen mot de stigande räntekostnaderna, och inför 2024 höjdes avgiften med ytterligare 7% av samma anledning. Styrelsen har med sparade medel kunnat amortera av lån för att göra ekonomin mindre räntekänslig. Ungefär två tredjedelar av föreningens lån har rörlig ränta och resterande utgörs av ett lån som är bundet ytterligare några år.

Under året avslutades hyreskontraktet för en av föreningens lokalhyresgäster och styrelsen arbetar med att hitta en ny hyresgäst till lokalen som kan ge en god och stabil inkomst.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

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

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 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.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

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.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 7 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	2 220	2 042	2 067	2 000
Resultat efter finansiella poster	-473	249	-6	445
Förändring av underhållsfond	5	455	-69	397
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-130	142	411	396
Sparande, kr / kvm	155	246	296	287
Soliditet (%)	60	59	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	741	675	675	686
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	78	77	77	78
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	727	660	660	660
Bostadshyra, kr / kvm	1 083	1 079	1 068	1 061
Lokalhyra, kr / kvm	938	911	985	684
Driftskostnad, kr / kvm	290	273	267	237
Energikostnad, kr / kvm	150	137	132	103
Ränta, kr / kvm	277	121	107	119
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	198	195	147	144
Lån, kr / kvm	7 477	8 038	8 075	8 111
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 852	9 517	9 559	9 602
Räntekänslighet (%)	12	14	14	15
Snittränta (%)	3,71	1,51	1,32	1,47

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån 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.



## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 681 538</b>	<b>999 257</b>	<b>-1 743 572</b>	<b>248 711</b>
Disposition enligt föreningsstämma			248 711	-248 711
Avsättning till underhållsfond		548 000	-548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-542 625	542 625	
Årets resultat				-472 742
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 681 538</b>	<b>1 004 632</b>	<b>-1 500 236</b>	<b>-472 742</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 494 861
Årets resultat före fondförändring	-472 742
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	542 625
Summa över/underskott	-1 972 978

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 972 978</b>
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 161 812	1 997 478
Övriga rörelseintäkter	3	58 419	44 029
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 220 231</b>	<b>2 041 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 394 967	-883 264
Övriga externa kostnader	7	-129 838	-165 546
Personalkostnader	8	-73 492	-61 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-348 276	-348 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 946 573</b>	<b>-1 458 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>273 658</b>	<b>582 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 886	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 286	-335 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-746 400</b>	<b>-334 285</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-472 742</b>	<b>248 711</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-472 742</b>	<b>248 711</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	51 850 659	52 198 935
Summa materiella anläggningstillgångar		51 850 659	52 198 935
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 850 659</b>	<b>52 198 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 850	-
Övriga fordringar		38 822	22 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 460	52 663
Summa kortfristiga fordringar		101 132	74 713
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>942 436</b>	<b>2 500 261</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 043 568</b>	<b>2 574 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 894 227</b>	<b>54 773 909</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 681 538	32 681 538
Underhållsfond		1 004 632	999 257
Summa bundet eget kapital		33 686 170	33 680 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 500 236	-1 743 572
Årets resultat		-472 742	248 711
Summa fritt eget kapital		-1 972 978	-1 494 861
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 713 192</b>	<b>32 185 934</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	7 628 118	7 628 118
Summa långfristiga skulder		7 628 118	7 628 118
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	13 024 000	14 574 000
Leverantörsskulder		81 130	74 183
Skatteskulder		12 517	8 173
Övriga skulder		84 929	39 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	350 341	264 351
Summa kortfristiga skulder		13 552 917	14 959 857
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 894 227</b>	<b>54 773 909</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	273 658	582 996
Avskrivningar	348 276	348 275
	<b>621 934</b>	<b>931 271</b>
Erhållen ränta	19 886	1 209
Erlagd ränta	-766 286	-335 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-124 466</b>	<b>596 986</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-26 419	2 973
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	143 059	27 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 826</b>	<b>627 279</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 774 000	14 624 000
Amortering av låneskulder	-14 324 000	-14 724 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 550 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 557 826</b>	<b>527 279</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 500 262</b>	<b>1 972 982</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>942 436</b>	<b>2 500 261</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****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.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år
Markanläggningar	25 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 694 952	1 540 872
Hyror bostäder	92 040	91 734
Hyror lokaler	322 620	313 212
Hyror p-platser/garage	51 000	50 560
Övriga objekt	1 200	1 100
<b>Summa</b>	<b>2 161 812</b>	<b>1 997 478</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	34 500	34 500
Överlåtelseavgifter	1 313	6 022
Övriga intäkter	22 606	3 507
<b>Summa</b>	<b>58 419</b>	<b>44 029</b>

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

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	1 807	-
Lokaler	-	4 100
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 092	8 389
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 017	3 984
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 850	3 053
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 066	1 360
VA & sanitet, installationer	1 005	4 973
Värme, installationer	19 194	1 780
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 774
Hiss	7 024	9 697
Övriga installationer	-	5 375
Klottersanering	4 072	-
<b>Summa</b>	<b>52 127</b>	<b>44 485</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	105 896	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	74 616	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 000
VA & sanitet, installationer	36 688	25 000
Ventilation, installationer	47 500	30 000
Hiss	46 250	-
Huskropp, tak	133 675	-
Huskropp, övrigt	98 000	22 403
<b>Summa</b>	<b>542 625</b>	<b>83 403</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	63 904	62 084
Teknisk förvaltning	107 791	104 512
Besiktningkostnader	4 021	16 511
Gångbanerenhållning	15 003	15 028
Snöröjning	6 119	6 094
Serviceavtal	20 219	19 018
Förbrukningsmaterial	7 370	13 597
El	54 119	77 783
Uppvärmning	266 085	227 519
Vatten och avlopp	93 768	73 741
Avfallshantering	43 248	30 463
Försäkringar	42 447	37 745
Systematiskt brandskyddsarbete	15 542	14 280
Kabel-TV	22 780	20 848
Bredband	37 799	36 153
<b>Summa</b>	<b>800 215</b>	<b>755 376</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 190
Kontorsmateriel och trycksaker	1 275	1 651
Tele och post	3 733	2 155
Förvaltningskostnader	70 743	81 204
Revision	27 396	18 955
Jurist- och advokatkostnader	8 903	211
Bankkostnader	1 045	1 370
IT-tjänster	1 814	1 362
Övriga externa tjänster	13 591	47 601
Övriga externa kostnader	1 338	2 847
<b>Summa</b>	<b>129 838</b>	<b>165 546</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Utbildning	4 492	-
<b>Summa</b>	<b>56 992</b>	<b>48 300</b>
Sociala avgifter	16 500	13 126
<b>Summa</b>	<b>73 492</b>	<b>61 426</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	290 502	290 501
Markanläggningar	57 774	57 774
<b>Summa</b>	<b>348 276</b>	<b>348 275</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	34 860 177	34 860 177
-Mark	19 000 000	19 000 000
-Markanläggningar	1 444 350	1 444 350
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>55 304 527</b>	<b>55 304 527</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 614 513	-2 324 012
-Markanläggningar	-491 079	-433 305
	-3 105 592	-2 757 317
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-290 503	-290 501
-Årets avskrivning på markanläggning	-57 773	-57 774
	-348 276	-348 275
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 453 868</b>	<b>-3 105 592</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>51 850 659</b>	<b>52 198 935</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	31 955 161	32 245 664
Mark	19 000 000	19 000 000
Markanläggningar	895 498	953 271
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	2 259 000	2 259 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>52 259 000</b>	<b>52 259 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 097 000</i>	<i>28 097 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	59 460	52 663
<b>Summa</b>	<b>59 460</b>	<b>52 663</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	942 436	2 500 261
<b>Summa</b>	<b>942 436</b>	<b>2 500 261</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 024 000	14 574 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 628 118	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	7 628 118
<b>Summa</b>	<b>20 652 118</b>	<b>22 202 118</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	20 652 118	22 202 118
<b>Summa</b>	<b>20 652 118</b>	<b>22 202 118</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,310%	Lån löst	5 270 000	-	5 270 000	-
Nordea	4,616 %	2024-10-02	-	5 270 000	-	5 270 000
SBAB	2,210 %	Lån löst	4 554 000	-	4 554 000	-
Nordea	4,605 %	2024-10-01	-	4 554 000	-	4 554 000
SBAB	2,590 %	2027-09-16	7 628 118	-	-	7 628 118
Stadshypotek	5,700 %	2024-02-26	250 000	-	-	250 000
Stadshypotek	4,681 %	2024-06-14	-	2 950 000	-	2 950 000
Stadshypotek	3,010 %	Lån löst	4 500 000	-	4 500 000	-
<b>Summa</b>			<b>22 202 118</b>	<b>12 774 000</b>	<b>14 324 000</b>	<b>20 652 118</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	69 000	-
Upplupna räntekostnader	10 365	7 492
Förutbetalda intäkter	175 548	195 311
Upplupna revisionsarvoden	23 400	17 700
Upplupna driftskostnader	72 028	43 848
<b>Summa</b>	<b>350 341</b>	<b>264 351</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 315 000	25 315 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 315 000</b>	<b>25 315 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Adam Hesselbom  
Styrelseordförande

Jeanette Andersen

Ingrid Cronqvist Carlin

Maria Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Inland 4 - Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 10:01AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)






**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

662B4AAD64ABE

APR 29 2024 10:01AM



Apr 26 2024 08:38AM	Elin Nordström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2024 10:10AM	Adam Hesselbom granskade dokumentet:
Apr 26 2024 10:11AM	 ADAM HESSELBOM signerade dokumentet
Apr 27 2024 11:06AM	Jeanette Andersen granskade dokumentet:
Apr 27 2024 11:07AM	 Kerstin Jeanette Andersen signerade dokumentet
Apr 26 2024 03:18PM	Maria Carlsson granskade dokumentet:
Apr 26 2024 03:22PM	 Sara Maria Carlsson signerade dokumentet
Apr 26 2024 08:43AM	Ingrid Cronqvist Carlin granskade dokumentet:
Apr 26 2024 10:10AM	Ingrid Cronqvist Carlin signerade dokumentet elektroniskt
Apr 28 2024 02:12PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 10:01AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 10:01AM	



## 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 2023.

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 2023 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. 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 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 2023 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 revisions sed 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Brf Inland 4 - Revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 10:01AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6628AA3B58975  
APR 29 2024 10:01AM

**Registrerade händelser**

Apr 24 2024 08:45AM	Elin Nordström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 28 2024 02:15PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 10:01AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 10:01AM	Dokumentet har signerats





## 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 föreningsstämman 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 ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och 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@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

