

# Bostadsrättsföreningen Inland 4

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Inland 4**  
769611-0506  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

*Handwritten signatures and initials:*  
A, EF, L, JA, FF, CD

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inland 4, 769611-0506, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Cecilia Alinder	Ordförande	2020
Petter Frostell	Ledamot	2020
Christer Ekelund	Ledamot	2020
Jeanette Andersen	Ledamot	2020
Erik Seuranen	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Sanna Bång	Suppleant	2020
------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Mats Rundgren  
Sebastian Olofsson

#### Firmateckning

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

Handwritten signatures of the board members and the auditor. The signatures are arranged in a circular pattern around the center of the page. The names of the signatories are: Cecilia Alinder, Petter Frostell, Christer Ekelund, Jeanette Andersen, Erik Seuranen, Sanna Bång, Ernst & Young AB, Mats Rundgren, and Sebastian Olofsson.

### 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 samt Regementsgatan 23.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 2 lokaler samt 11 parkeringsplatser 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

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Parea way AB	259 kvm	2022-12-31
Daniel Askagården	85 kvm	2020-04-30

#### 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

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

C  
C JF  
CA  
AT  
JA  
CZ

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 008 kr och planerat underhåll för 416 648 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 389 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 141 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tvättstuga.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Målning av fönster	2019
Underhållsspolning samtliga lägenheter	2018
Ny insatskanal - ventiationskanal ch rökkanaler	2017
Byte av fjärrvärmepårlare	2017
Byte av tappvattenledningar	2017
Renovering av garagetak	2014
Nya tvättmaskiner	2014
Ny innergård - trädäck och planteringar	2014
OVK utförd. Ny torktumlare	2013
Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna	2012
Renovering av hiss	2012
Nya torkskåp i tvättstugan	2011
Fasadrenovering	2010
Målning fönster och balkongdörrar	2010
Spillvattensystem relinat	2008
Omdragning av el i gemensamma utrymmen	2007
Renovering och tvättning av tak	1995
Balkongrenovering	1988

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 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 förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna sänktes med 2 %.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "JA", "PK", "CS", and "SE".

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	2 054	2 041	2 039	2 043
Resultat efter finansiella poster	53	310	-3 204	263
Förändring av underhållsfond	-28	245	-2 324	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	429	413	-532	411
Soliditet %	58	58	57	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	660	660	660	660
Bostadshyra kr / kvm	1 061	1 058	1 044	1 031
Driftskostnad, kr / kvm	260	265	247	247
Ränta, kr / kvm	121	118	132	143
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	141	138	144	127
Lån, kr / kvm	8 141	8 236	8 236	8 266
Snittränta (%)	1,48	1,44	1,44	1,73

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

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<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>244 686</b>	<b>-1 791 119</b>	<b>309 704</b>
Disposition enligt föreningsstämma			309 704	-309 704
Avsättning till underhållsfond		389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-416 648	416 648	
Årets resultat				52 717
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 681 538</b>	<b>217 038</b>	<b>-1 453 767</b>	<b>52 717</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 481 415
Årets resultat före fondförändring	52 717
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-389 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	416 648
Summa över/underskott	-1 401 050

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 401 050**

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

L  
E SF  
OA  
AF JA  
CE

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 982 568	1 974 004
Övriga rörelseintäkter	3	71 036	67 437
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 053 604</b>	<b>2 041 441</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 161 976	-889 284
Övriga externa kostnader	7	-94 554	-106 726
Personalkostnader	8	-62 884	-60 985
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-348 276	-348 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 667 690</b>	<b>-1 405 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>385 914</b>	<b>636 171</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 320	-326 953
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-333 197</b>	<b>-326 467</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 717</b>	<b>309 704</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>52 717</b>	<b>309 704</b>

Handwritten initials and marks:

CF SF  
OA  
RF JA



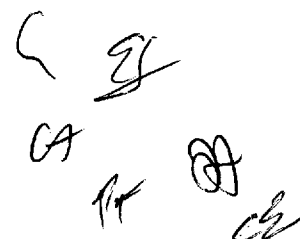
## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	53 243 762	53 592 038
Summa materiella anläggningstillgångar		53 243 762	53 592 038
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 243 762	53 592 038
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 950	13 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 444	52 422
Summa kortfristiga fordringar		60 394	65 712
<b>Kassa och bank</b>	12	959 197	858 284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 019 591	923 996
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 263 353	54 516 034

C  
C  
GA  
DF  
GA  
AA  
CB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 681 538	32 681 538
Underhållsfond		217 038	244 686
Summa bundet eget kapital		32 898 576	32 926 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 453 767	-1 791 118
Årets resultat		52 717	309 704
Summa fritt eget kapital		-1 401 050	-1 481 414
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 497 526</b>	<b>31 444 810</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	12 852 118	22 748 118
Summa långfristiga skulder		12 852 118	22 748 118
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 634 500	-
Leverantörsskulder		28 149	80 199
Skatteskulder		2 159	3 806
Övriga skulder		39 850	45 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 051	193 119
Summa kortfristiga skulder		9 913 709	323 106
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 263 353</b>	<b>54 516 034</b>


  
 L EF
   
 GA
   
 PF
   
 AF
   
 CE

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	385 914	636 171
Avskrivningar	348 276	348 275
	<b>734 190</b>	<b>984 446</b>
Erhållen ränta	123	486
Erlagd ränta	-333 320	-326 953
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>400 993</b>	<b>657 979</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	5 318	-17 612
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-43 898	-223 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>362 413</b>	<b>417 327</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-261 500	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-261 500</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>100 913</b>	<b>417 327</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>858 284</b>	<b>440 957</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>959 197</b>	<b>858 284</b>

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

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

L EF  
CA PA AF  
CE

## 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:*

Byggnad	120 år
Markanläggningar	25 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 540 871	1 540 872
Hyror bostäder	90 144	89 916
Hyror lokaler	298 596	292 056
Hyror p-platser/garage	51 325	51 160
Övriga objekt	1 632	-
<b>Summa</b>	<b>1 982 568</b>	<b>1 974 004</b>

L SF  
CA AK C2

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	59 700	59 700
Överlåtelseavgifter	5 790	4 516
Övriga intäkter	5 546	3 221
<b>Summa</b>	<b>71 036</b>	<b>67 437</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	2 966
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 792	874
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 717
Värme, installationer	10 114	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 124	-
Hiss	3 628	1 923
Huskropp	2 350	11 611
<b>Summa</b>	<b>28 008</b>	<b>19 091</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	54 890
VA & sanitet, installationer	-	51 531
Ventilation, installationer	-	19 894
Huskropp, fönster	416 648	11 000
<b>Summa</b>	<b>416 648</b>	<b>137 314</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	54 662	55 122
Teknisk förvaltning	93 236	90 659
Besiktningkostnader	15 250	23 033
Gångbanerrenhållning	15 042	14 996
Snöröjning	6 079	6 063
Serviceavtal	13 824	11 883
Förbrukningsmaterial	7 295	4 645
Ei	51 941	50 032
Uppvärmning	219 933	242 971
Vatten och avlopp	81 386	77 867
Avfallshantering	34 357	37 682
Försäkringar	29 526	29 407
Systematiskt brandskyddsarbete	12 668	7 183
Kabel-TV	20 033	19 353
Bredband	62 088	61 982
<b>Summa</b>	<b>717 320</b>	<b>732 879</b>

LE  
CA  
PA  
DA

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	7 670
Tele och post	1 823	1 871
Förvaltningskostnader	70 314	64 000
Revision	15 236	15 658
Jurist- och advokatkostnader	3 080	10 000
Bankkostnader	1 800	796
IT-tjänster	1 301	2 274
Övriga externa tjänster	-	3 342
Övriga externa kostnader	1 000	1 115
<b>Summa</b>	<b>94 554</b>	<b>106 726</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	47 850	45 500
Utbildning	-	1 188
<b>Summa</b>	<b>47 850</b>	<b>46 688</b>
Sociala avgifter	15 034	14 296
<b>Summa</b>	<b>62 884</b>	<b>60 985</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	290 502	290 501
Markanläggningar	57 774	57 774
<b>Summa</b>	<b>348 276</b>	<b>348 275</b>

Handwritten signatures and initials: S, SF, AF, CS.

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-1 452 505	-1 162 004
-Markanläggningar	-259 983	-202 209
	-1 712 488	-1 364 213
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-290 502	-290 501
-Årets avskrivning på markanläggning	-57 774	-57 774
	-348 276	-348 275
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 060 764</b>	<b>-1 712 488</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>53 243 762</b>	<b>53 592 038</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 117 169	33 407 671
Mark	19 000 000	19 000 000
Markanläggningar	1 126 593	1 184 367
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 200 000	37 600 000
Lokaler	1 886 000	2 036 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 086 000</b>	<b>39 636 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	23 888 000	21 483 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	52 444	52 422
<b>Summa</b>	<b>52 444</b>	<b>52 422</b>

C 25  
A  
AF C2

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	-3 415
Transaktionskonto Handelsbanken	959 186	861 688
Placeringskonto SEB	11	11
<b>Summa</b>	<b>959 197</b>	<b>858 284</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 634 500	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 224 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 628 118	22 748 118
<b>Summa</b>	<b>22 486 618</b>	<b>22 748 118</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	22 486 618	22 748 118
<b>Summa</b>	<b>22 486 618</b>	<b>22 748 118</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,25 %	2020-02-20	500 000	-	250 000	250 000
SBAB	2,59 %	2027-09-16	7 628 118	-	-	7 628 118
Stadshypotek	1,01 %	2021-09-30	5 270 000	-	-	5 270 000
SBAB	0,92 %	2020-06-12	4 750 000	-	-	4 750 000
Stadshypotek	0,55 %	2020-07-30	4 600 000	-	11 500	4 588 500
<b>Summa</b>			<b>22 748 118</b>	-	<b>261 500</b>	<b>22 486 618</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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	3 351
Upplupna räntekostnader	5 114	21 686
Förutbetalda intäkter	141 328	113 750
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Upplupna driftskostnader	47 109	38 832
<b>Summa</b>	<b>209 051</b>	<b>193 119</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 315 000	23 315 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 315 000</b>	<b>23 315 000</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



## Underskrifter

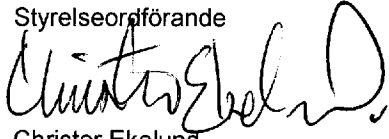
Malmö, 2020-04-14



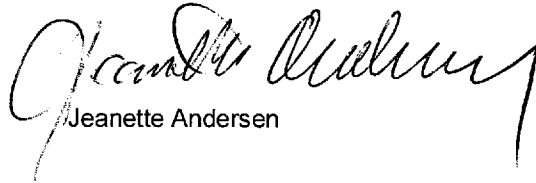
Cecilia Alinder  
Styrelseordförande



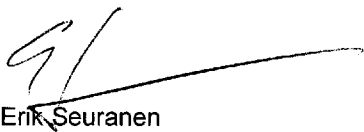
Petter Frostell



Christer Ekelund

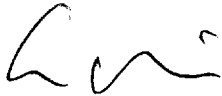


Jeanette Andersen



Erik Seuranen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



CA

PK

CE



Building a better  
working world

## 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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 uppger, 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.



Building a better  
working world

## 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 be tryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14/4-2020

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. 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 ianspråk tas 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.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

