

Bostadsrättsföreningen Inland 4

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Inland 4
769611-0506
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

PK VJA
ACE EJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inland 4, 769611-0506, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	2021
Christer Ekelund	Ledamot	2021
Jeanette Andersen	Ledamot	2021
Erik Seuranen	Ledamot	2021
Petter Frostell	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Adam Hesselbom	Suppleant	2021
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Mats Rundgren		2021
Görel Bockasten		2021

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials: CA, CB, CA, EJ.

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	2021-04-30

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

DFC
CASE PA
EL

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 408 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 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 397 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 144 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tvättstuga.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
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 15 juli 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41 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 %.

AKK
CA CE
EJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 000	2 054	2 041	2 039
Resultat efter finansiella poster	445	53	310	-3 204
Förändring av underhållsfond	397	-28	245	-2 324
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	396	429	413	-532
Soliditet %	58	58	58	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	660	660	660	660
Bostadshyra kr / kvm	1 061	1 061	1 058	1 044
Driftskostnad, kr / kvm	237	260	265	247
Ränta, kr / kvm	119	121	118	132
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	144	141	138	144
Lån, kr / kvm	8 111	8 141	8 236	8 236
Snittränta (%)	1,47	1,48	1,44	1,44

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

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				Årets resultat
Vid årets början	32 681 538	217 038	-1 453 767	52 717
Disposition enligt föreningsstämma			52 717	-52 717
Avsättning till underhållsfond		397 000	-397 000	
Årets resultat				445 267
Vid årets slut	32 681 538	614 038	-1 798 049	445 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 401 049
Årets resultat före fondförändring	445 267
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-397 000
Summa över/underskott	-1 352 782

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -1 352 782

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 915 185	1 982 568
Övriga rörelseintäkter	3	84 706	71 036
Summa rörelseintäkter		1 999 891	2 053 604
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-695 291	-1 161 976
Övriga externa kostnader	7	-119 137	-94 554
Personalkostnader	8	-63 530	-62 884
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-348 275	-348 276
Summa rörelsekostnader		-1 226 233	-1 667 690
Rörelseresultat		773 658	385 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 436	-333 320
Summa finansiella poster		-328 391	-333 197
Resultat efter finansiella poster		445 267	52 717
Årets resultat		445 267	52 717

ACE PFC
EF JA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 895 486	53 243 762
Summa materiella anläggningstillgångar		52 895 486	53 243 762
Summa anläggningstillgångar		52 895 486	53 243 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 262	-
Övriga fordringar		18 447	7 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 570	52 444
Summa kortfristiga fordringar		63 279	60 394
Kassa och bank	12	1 688 712	959 197
Summa omsättningstillgångar		1 751 991	1 019 591
SUMMA TILLGÅNGAR		54 647 477	54 263 353

CACE PFC
E

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 681 538	32 681 538
Underhållsfond		614 038	217 038
Summa bundet eget kapital		33 295 576	32 898 576
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 798 049	-1 453 767
Årets resultat		445 267	52 717
Summa fritt eget kapital		-1 352 782	-1 401 050
Summa eget kapital		31 942 794	31 497 526
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	7 628 118	12 852 118
Summa långfristiga skulder		7 628 118	12 852 118
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 774 000	9 634 500
Leverantörsskulder		54 753	28 149
Skatteskulder		2 961	2 159
Övriga skulder		43 686	39 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	201 165	209 051
Summa kortfristiga skulder		15 076 565	9 913 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 647 477	54 263 353

CALE REC
EL PA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	773 658	385 914
Avskrivningar	348 275	348 276
	1 121 933	734 190
Erhållen ränta	45	123
Erlagd ränta	-328 436	-333 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	793 542	400 993
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 884	5 318
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	23 357	-43 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 015	362 413
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-84 500	-261 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 500	-261 500
Årets kassaflöde	729 515	100 913
Likvida medel vid årets början	959 197	858 284
Likvida medel vid årets slut	1 688 712	959 197

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

ORCE
PK
CA
24

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 540 721	1 540 871
Hyror bostäder	90 144	90 144
Hyror lokaler	235 320	298 596
Hyror p-platser/garage	47 800	51 325
Övriga objekt	1 200	1 632
Summa	1 915 185	1 982 568

C
CALC TK
J PA

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	59 693	59 700
Överlåtelseavgifter	3 549	5 790
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 182	-
Övriga intäkter	20 282	5 546
Summa	84 706	71 036

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 562	6 792
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 334	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 908	-
Värme, installationer	5 868	10 114
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 040	5 124
Hiss	5 307	3 628
Huskröpp	-	2 350
Markytor	389	-
Summa	41 408	28 008

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Huskröpp, fönster	-	416 648
Summa	-	416 648

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	56 014	54 662
Teknisk förvaltning	94 914	93 236
Besiktningkostnader	15 765	15 250
Gångbanerrenhållning	15 035	15 042
Snöröjning	6 221	6 079
Serviceavtal	15 851	13 824
Förbrukningsmaterial	11 379	7 295
EI	39 830	51 941
Uppvärmning	214 828	219 933
Vatten och avlopp	29 746	81 386
Avfallshantering	33 500	34 357
Försäkringar	30 727	29 526
Systematiskt brandskyddsarbete	13 207	12 668
Kabel-TV	20 308	20 033
Bredband	56 556	62 088
Summa	653 883	717 320

Case TRC
JA

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 946	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 337	-
Tele och post	1 823	1 823
Förvaltningskostnader	64 759	70 314
Revision	15 286	15 236
Jurist- och advokatkostnader	9 468	3 080
Bankkostnader	1 041	1 800
IT-tjänster	2 329	1 301
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	1 022	1 000
Summa	119 137	94 554

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	47 850
Utbildning	1 369	-
Summa	48 669	47 850
Sociala avgifter	14 861	15 034
Summa	63 530	62 884

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	290 501	290 502
Markanläggningar	57 774	57 774
Summa	348 275	348 276

C
PK
UACB
ly
DA

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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
Utgående anskaffningsvärden	55 304 527	55 304 527
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 743 007	-1 452 505
-Markanläggningar	-317 757	-259 983
	-2 060 764	-1 712 488
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-290 501	-290 502
-Årets avskrivning på markanläggning	-57 774	-57 774
	-348 275	-348 276
Utgående avskrivningar	-2 409 039	-2 060 764
Redovisat värde	52 895 486	53 243 762
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 826 667	33 117 169
Mark	19 000 000	19 000 000
Markanläggningar	1 068 819	1 126 593
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	1 886 000	1 886 000
Totalt taxeringsvärde	48 086 000	48 086 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 888 000</i>	<i>23 888 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	40 570	52 444
Summa	40 570	52 444

CAGE


Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 688 712	959 186
Placeringskonto SEB	-	11
Summa	1 688 712	959 197

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 774 000	9 634 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	5 224 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 628 118	7 628 118
Summa	22 402 118	22 486 618

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	22 402 118	22 486 618
Summa	22 402 118	22 486 618

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,50 %	2021-02-22	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 %	Löst	4 750 000	-	4 750 000	-
Stadshypotek	0,55 %	2021-08-05	4 588 500	-	34 500	4 554 000
Stadshypotek	0,55 %	2021-06-14	-	4 700 000	50 000	4 700 000
Summa			22 486 618	4 700 000	4 834 500	22 402 118

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 830	5 114
Förutbetalda intäkter	140 909	141 328
Upplupna revisionsarvoden	15 550	15 500
Upplupna driftskostnader	38 876	47 109
Summa	201 165	209 051

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 315 000	25 315 000
Summa ställda säkerheter	25 315 000	25 315 000

CA CE RFE
CE CA

Underskrifter

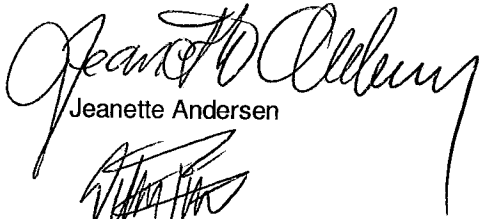
Malmö, 2021 -04-21



Cecilia Alinder
Styrelseordförande



Christer Ekelund



Jeanette Andersen



Erik Seuranen



Petter Frostell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-21
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

CACZ ~~BA~~
EF



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 2020.

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 2020 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.



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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Anmärkning

Föreningens ordinarie årsstämma avseende 2019 års bokslut har inte hållits enligt den, i föreningslagen, stipulerade tidsfristen om sex månader

Malmö den 2/14-2021

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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

