



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Inland 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Inland 3	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 385 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 385 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rogério Paulo Dos Santos Lopes	Ordförande
Birgit Anna Sofia Lecander	Styrelseledamot
Evelina Björk	Styrelseledamot
Peter Daniel Juterot	Styrelseledamot

### Valberedning

Daniel Molin

Lars Bergkvist (sammankallande)

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### **Revisorer**

Louise Weidenstolpe Internrevisor

Mikael Kämpe Revisorssuppleant

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

### Utförda historiska underhåll

- 1980** ● Nya balkonger
- 1984** ● Omputsning av fasad
- 2003** ● Nyinstallation hiss - Renovering av hissar 2003
- 2004** ● Renovering av tvättstuga
- 2006-2007** ● Ombyggnad av källarförråd - Ombyggda till Troaxförråd  
Elstambyte - 3 fas indragen i samtliga lägenheter
- 2007** ● Rörstambyte - vatten och avloppsstammar bytta  
Omläggning av tak - Nytt tak samt inklädning av samtliga skorstenar  
Badrumsrenovering - Samtliga badrum renoverade till helkaklade badrum
- 2010-2011** ● Cyckeletäll - Ny uppställning
- 2012** ● Renovering av innergård - Trädgård anlades
- 2017** ● Totalrenovering av takterasser  
Renovering av hissburen  
Spolning av avloppsstammar  
Målning av hissdörrar, ytterdörrar och ledstänger
- 2018** ● Renovering av fasaden och muren på innergården  
Fönsterbyten
- 2019** ● Ny port till sovrummet
- 2020** ● Målning av sovrummet  
Ventilationskanaler rensade
- 2023** ● Renovering av självdragsventilation
- 2024** ● Nya planteringar innergård och nya möbler
- 2025** ● Inoljning av entrédörrar och port  
Plantering av blomsterlökar i rabatten vid cykelparkering

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighets/trädgårdsskötsel/städning/renhållning	Lars Hansson i Skåne AB
Hissar	Hiss Elektra
IP-TV/bredband	Telenor/Ownit

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2025 hade föreningen fortsatt höga räntekostnader. I takt med att styrräntan har sänkts har föreningens räntekostnader sjunkit och kommer att stabiliseras under 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

#### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

Med denna förvaltningsberättelse lägger styrelsen 2025 till handlingarna. Föreningen har under detta året inte startat upp några större projekt. Mindre renoveringar och förbättringar har gjorts under året. Vi har nu en fastighet i gott skick. Vid framtagandet av budget beslöt styrelsen att avgiftshöjningar kommer att ske under 2026 med 2%. Styrelsen fattade också beslut om att använda en del av sparad kapital för att betala av föreningens lån, totalt cirka 1 750 000 kronor. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Styrelsearbetet har under året fungerat utmärkt där varje styrelsemedlem har haft specifika ansvarsområden som borgar för att våra medlemmar kan känna trygghet i såväl ekonomiska, tekniska och sociala frågor. Vi ser fram emot kommande verksamhetsår och hoppas att medlemmar vill aktivt delta i förvaltningen av vår fastighet så att Brf Inland 3 förblir en attraktiv förening.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 853 198	1 784 299	1 630 042	1 601 200
Resultat efter fin. poster	-212 759	-170 792	-1 241 162	-26 563
Soliditet (%)	65	64	64	65
Yttre fond	181 738	241 113	532 484	388 871
Taxeringsvärde	54 200 000	50 800 000	50 800 000	50 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	724	673	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	96,8	97,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 005	7 021	7 036	7 351
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 005	7 021	7 036	7 052
Sparande / kvm totalyta, kr	123	12	17	92
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	39	44	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	107	83	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	64	33	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	210	160	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,52	4,27	-
Räntekänslighet (%)	9,27	9,69	10,46	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta beror på grund av höga kostnader för räntor. Föreningen jobbar aktivt med att säkerställa framtida god ekonomi genom att höja avgifter, betala av på lånen och jobba aktivt med att placera delar av föreningens sparade medel i bundet sparande (korta tidshorisonter) som ger högre ränteutdelning. Föreningen har också lagt om lånen. Styrelsen arbetar också aktivt för att kontinuerligt se över driftskostnader och hålla dessa så låga som möjligt. Det är också värt att notera att föreningen även efter avbetalning på lånen har ett förhållandevis stort sparkapital.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 077 874	-	-	28 077 874
Upplåtelseavgifter	9 475 899	-	-	9 475 899
Fond, yttre underhåll	241 113	-59 375	241 113	422 851
Balanserat resultat	-6 945 773	-111 420	-241 113	-7 298 306
Årets resultat	-170 795	170 795	-212 759	-212 759
<b>Eget kapital</b>	<b>30 678 318</b>	<b>0</b>	<b>-212 759</b>	<b>30 465 559</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 057 193
Årets resultat	-212 759
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 113
<b>Totalt</b>	<b>-7 511 065</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 511 065</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 853 197	1 784 299
Övriga rörelseintäkter	3	3 045	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 856 242</b>	<b>1 784 299</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-874 889	-930 125
Övriga externa kostnader	9	-110 037	-113 655
Personalkostnader	10	-173 863	-169 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 596	-139 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 643 385</b>	<b>-1 353 187</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>212 858</b>	<b>431 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 938	156 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-526 555	-758 722
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 617</b>	<b>-601 907</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-212 759</b>	<b>-170 795</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-212 759</b>	<b>-170 795</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	41 898 333	42 382 929
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 898 333</b>	<b>42 382 929</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 898 333</b>	<b>42 382 929</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 379	20 263
Övriga fordringar	15	706 025	501 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	112 019	62 731
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>825 424</b>	<b>584 726</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 869 099	4 821 607
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 869 099</b>	<b>4 821 607</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 694 523</b>	<b>5 406 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 592 857</b>	<b>47 789 262</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 553 773	37 553 773
Fond för yttre underhåll		422 851	241 113
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 976 624</b>	<b>37 794 886</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 298 306	-6 945 773
Årets resultat		-212 759	-170 795
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 511 065</b>	<b>-7 116 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 465 559</b>	<b>30 678 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 830 432	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 830 432</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 886 279	16 744 596
Leverantörsskulder		88 611	53 095
Skatteskulder		3 897	4 983
Övriga kortfristiga skulder		45 347	45 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	272 731	262 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 296 865</b>	<b>17 110 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 592 857</b>	<b>47 789 262</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>212 858</b>	<b>431 112</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	484 596	139 980
	<b>697 454</b>	<b>571 092</b>
Erhållen ränta	50 944	156 815
Erlagd ränta	-522 802	-774 906
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>225 596</b>	<b>-46 999</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 940	-71 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 485	77 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>280 021</b>	<b>-41 147</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-27 885	-37 393
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-27 885</b>	<b>-37 393</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>252 136</b>	<b>-78 540</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 322 145</b>	<b>5 400 685</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 574 281</b>	<b>5 322 145</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Inland 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	7,59 %
Fasader	0,98 %
Balkonger	4,79 %
Fönster	1,72 %
Stamledningar VA	2,85 %
Stamledningar Värme	18,21 %
Styr & övervakning	13,01 %
El	3,14 %
Hissar	7,01 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 741 608	1 666 854
Bredband	60 672	60 356
Tvättstugeavgifter	738	0
Gemensamhetslokal	0	5 000
Nycklar/lås vidarefakturering	758	2 499
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	14 082	14 898
Överlåtelseavgift	16 284	11 268
Administrativ avgift	1 862	784
Andrahandsuthyrning	17 016	22 466
Öres- och kronutjämning	-3	-6
<b>Summa</b>	<b>1 853 197</b>	<b>1 784 299</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 045	0
<b>Summa</b>	<b>3 045</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	79 008	76 032
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 944	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 700
Sotning	1 500	0
Besiktningar	8 557	0
Hissbesiktning	4 678	2 098
Brandskydd	6 090	0
Gårdkostnader	5 137	1 716
Gemensamma utrymmen	679	1 833
Snöröjning/sandning	2 993	8 532
Serviceavtal	20 259	10 635
Förbrukningsmaterial	7 829	3 996
<b>Summa</b>	<b>150 673</b>	<b>106 542</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 625	0
Tvättstuga	8 263	13 266
Trapphus/port/entr	0	4 603
Dörrar och lås/porttele	9 373	1 803
VVS	641	92 832
Ventilation	0	763
Elinstallationer	769	0
Hissar	38 881	0
Vattenskada	0	11 289
<b>Summa</b>	<b>78 552</b>	<b>124 556</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	59 375
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>59 375</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	78 986	93 312
Uppvärmning	230 790	254 940
Vatten	122 168	152 114
Sophämtning/renhållning	25 365	27 830
Grovsopor	2 662	2 604
<b>Summa</b>	<b>459 971</b>	<b>530 799</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 309	0
Bredband	99 216	56 693
Fastighetsskatt	55 168	52 160
<b>Summa</b>	<b>185 693</b>	<b>108 853</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	9 063	0
Inkassokostnader	975	565
Revisionsarvoden extern revisor	5 000	4 375
Styrelseomkostnader	1 800	0
Fritids och trivselkostnader	5 000	0
Föreningskostnader	7 849	19 220
Förvaltningsarvode enl avtal	49 878	47 869
Överlåtelsekostnad	6 174	14 042
Pantsättningskostnad	9 702	12 040
Administration	8 977	3 669
Konsultkostnader	5 619	11 875
<b>Summa</b>	<b>110 037</b>	<b>113 655</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	132 300	128 925
Arbetsgivaravgifter	41 563	40 502
<b>Summa</b>	<b>173 863</b>	<b>169 427</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	526 534	758 032
Kostnadsränta skatter och avgifter	21	690
<b>Summa</b>	<b>526 555</b>	<b>758 722</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 059 087	45 059 087
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 059 087</b>	<b>45 059 087</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 676 158	-2 536 178
Årets avskrivning	-484 596	-139 980
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 160 754</b>	<b>-2 676 158</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>41 898 333</b>	<b>42 382 929</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 078 400</i>	<i>15 078 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 800 000
<b>Summa</b>	<b>54 200 000</b>	<b>50 800 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	156 250	156 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>156 250</b>	<b>156 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-156 250	-156 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-156 250</b>	<b>-156 250</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 751	107 751
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>107 751</b>	<b>107 751</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-107 751	-107 751
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-107 751</b>	<b>-107 751</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	844	1 194
Transaktionskonto	200 853	165 417
Borgo räntekonto	504 329	335 121
<b>Summa</b>	<b>706 025</b>	<b>501 732</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	4 941	6 929
Förutbet försäkr premier	32 591	31 309
Förutbet kabel-TV	9 325	0
Förutbet bredband	15 168	24 493
Upplupna ränteintäkter	49 994	0
<b>Summa</b>	<b>112 019</b>	<b>62 731</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,67 %	5 604 954	5 604 954
Handelsbanken	2026-12-01	2,67 %	5 924 145	5 924 145
Handelsbanken	2028-12-01	2,89 %	4 867 612	4 895 497
Handelsbanken	2026-03-02	2,82 %	320 000	320 000
<b>Summa</b>			<b>16 716 711</b>	<b>16 744 596</b>
Varav kortfristig del			11 886 279	16 744 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 530 811 kr.

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

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	226	215
Uppl kostn el	6 595	7 075
Uppl kostnad Värme	30 058	29 467
Uppl kostn räntor	33 907	30 154
Uppl kostn vatten	31 021	30 904
Uppl kostnad Sophämtning	1 978	824
Uppl kostnad arvoden	11 311	9 623
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 554	3 024
Förutbet hyror/avgifter	154 081	151 158
<b>Summa</b>	<b>272 731</b>	<b>262 444</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 568 000	20 568 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Malmö

---

Birgit Anna Sofia Lecander  
Styrelseledamot

---

Evelina Björk  
Styrelseledamot

---

Peter Daniel Juterot  
Styrelseledamot

---

Rogério Paulo Dos Santos Lopes  
Ordförande

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

---

Louise Weidenstolpe  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.03.2026 06:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 03.03.2026 16:41

**DOCUMENT ID:**

r1M4bYEKWe

**ENVELOPE ID:**

BkMWVbKnt-g-r1M4bYEKWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Inland 3, 769612-0646 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

49a19b61f04d32736f69208c2ea7cf1bc7a9241bf258f3a  
b8f04f50d59cf50f4d7000b54c8e83062486b4180c4dfcc  
92aeba5fe009070bf8b86b38f488ccd587

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGERIO PAULO DOS SANTOS LOPES rpdsl@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 20:10 03.03.2026 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.64.122
2. EVELINA BJÖRK evelina.bjork00@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 18:45 05.03.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.33
3. Peter Daniel Juterot juterot@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 15:28 04.03.2026 22:23	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.64.98
4. Birgit Anna Sofia Lecander sofialecander@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 09:09 03.03.2026 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.100
5. Louise Weidenstolpe louise@weidenstolpe.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 06:24 09.03.2026 06:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.143

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## **Revisionsberättelse**

För räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Inland 3

Org.nr 769612-0646

Till föreningsstämman i Brf Inland 3

## **Uttalanden**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att förvaltningen sker i enlighet med bostadsrättslagen, föreningens stadgar och föreningsstämmans beslut. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning.

## **Revisionsstandard**

Granskningen har utförts enligt god sed för intern revision i bostadsrättsföreningar. Detta innebär att jag har planerat och genomfört granskningen i syfte att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Granskningen har omfattat ett urval av verifikationer, granskning av bokföring, genomgång av styrelseprotokoll samt bedömning av styrelsens förvaltning.

## **Uttalande om årsredovisningen**

Jag bedömer att årsredovisningen i allt väsentligt är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i huvudsak rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

## **Uttalande om ansvarsfrihet**

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Louise Weidenstolpe**

Intern revisor

Malmö

## Revisorns kommentar 2025 - Brf Inland 3

**Resultaträkningen** ger en bild över de ekonomiska händelser som skett under verksamhetsåret och är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årets resultat är negativt (-213 tkr).

I en ekonomisk förening som strävar efter att förvalta medlemmarnas ekonomiska intressen på bästa sätt är årlig vinst inget självändamål, utan här styr vad som är bäst för medlemmarna i ett längre perspektiv.

Det negativa resultatet är främst beroende på följande faktorer:

- **Räntekostnader** – Föreningens räntekostnader uppgår till 527 tkr (föregående år 759 tkr). Räntenivån har sjunkit under året, vilket är positivt, men räntekostnaderna är fortsatt en av de största kostnadsposterna.
- **Avskrivningar** – Årets avskrivningar uppgår till 485 tkr (föregående år 140 tkr). Ökningen beror på övergång till K3-regelverket med komponentavskrivning. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte kassaflödet.

**Balansräkningen** är en förteckning över föreningens tillgångar och skulder.

### Stark soliditet

- Föreningens soliditet uppgår till 65 %, vilket är stabilt och innebär att en stor del av tillgångarna är finansierade med eget kapital snarare än skulder.
- Det fria egna kapitalet är negativt och uppgår till -7 511 tkr, vilket är vanligt i bostadsrättsföreningar med höga avskrivningar.

### Förbättrad likviditet

- Årets kassaflöde är positivt och uppgår till +252 tkr.
- Totala likvida medel enligt kassaflödesanalysen uppgår till 5 574 tkr.

Detta visar att föreningen har god betalningsförmåga trots redovisat underskott.

### Skuldsättning och lånestruktur

- Föreningens lån uppgår till 16 717 tkr (föregående år 16 745 tkr).
- 11 886 tkr redovisas som kortfristiga på grund av villkorsändringsdag inom ett år. Detta är en redovisningsteknisk klassificering och innebär inte att lånen ska återbetalas i sin helhet.
- Genomsnittlig ränta uppgår till 2,89 %, vilket är en tydlig förbättring jämfört med tidigare år.

### Sammanfattning

Föreningens ekonomi är stabil trots redovisad förlust. Underskottet är främst kopplat till räntekostnader och ökade avskrivningar enligt K3-regelverket. Likviditeten är god och kassaflödet positivt. Skuldsättningen är måttlig i relation till fastighetens värde och soliditeten är fortsatt stark.

Styrelsen arbetar aktivt med amortering, ränteoptimering och avgiftsjustering för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Den långsiktiga underhållsplanen ger goda förutsättningar för stabil förvaltning av fastigheten. Sammanfattningsvis bedöms styrelsen ha förvaltat föreningens ekonomi och verksamhet på ett ansvarsfullt sätt under räkenskapsåret 2025.



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 06:25

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2026 16:41

### DOCUMENT ID:

B1ZfEbYNFWx

### ENVELOPE ID:

Syb-VWtNt-x-B1ZfEbYNFWx

### DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse - Inskick till portalen.pdf

2 pages

### SHA-512:

4d2c1f82b62e912834dbd1f4a69b34d12176c97fa54d78  
56f93a0ea4b70bedb668c56836ce9d8eaa365e39646106  
cd1ad4ebe02cde0fb9bc7af51ab62f4c650a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Louise Weidenstolpe	Signed	09.03.2026 06:25	eID	Swedish BankID
louise@weidenstolpe.se	Authenticated	09.03.2026 06:24	Low	IP: 94.191.136.143

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed