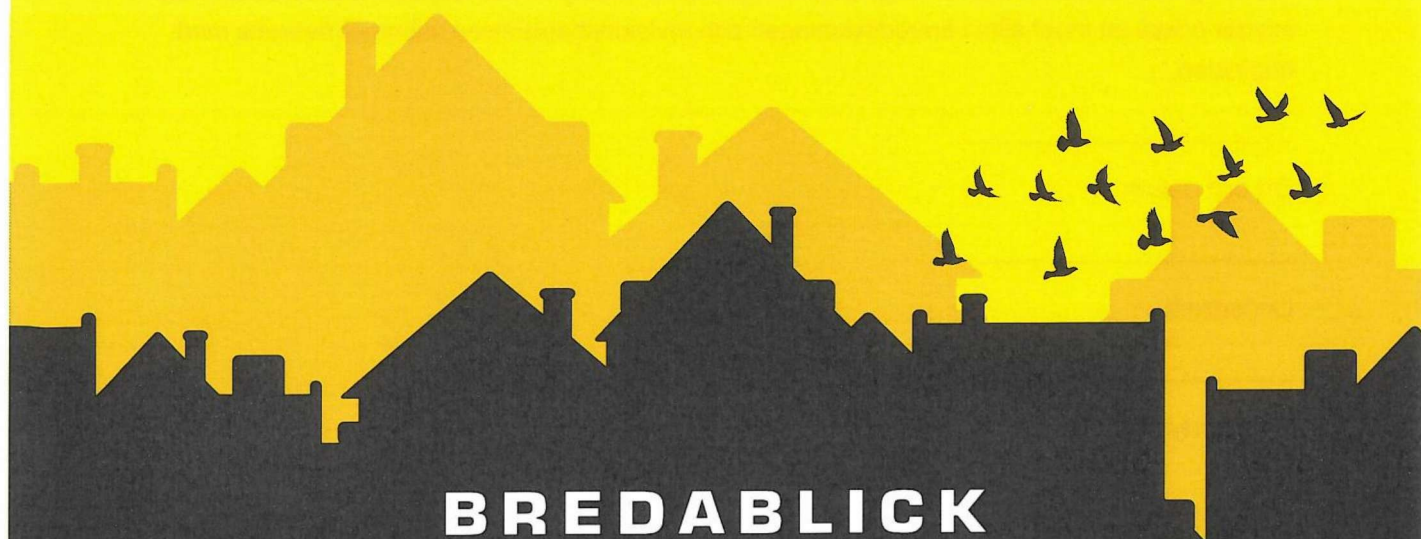
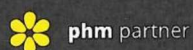


Brf Inland 4

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Inland 4

Org.nr: 769611-0506

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Inland 4, 769611-0506, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Anders Ringdahl	2026
Ledamot	Elin Holm	2026
Ledamot	Ingrid Cronqvist Carlin	2026
Ledamot	Jeanette Andersen	2026
Ledamot	Daniel Hallberg	2026
Suppleant	Viktor Karlsson	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Mats Rundgren och Adam Hesselbom.

Firmatecknare

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

C



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Parea Way AB	259	t.o.m 2026-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-09-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 60 362 kr (48 327 kr 2024) och planerat underhåll för 7 139 kr (119 632 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-12-02 av Sustend. Underhållsplanen uppdaterades under början av 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 618 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 224 kr per kvm.

C



Tidigare utfört underhåll

År

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

C



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Målet för styrelsen har varit att säkerställa ett tryggt och bra boende i en attraktiv förening där vi har en god värdeutveckling på våra bostäder. För att uppnå detta har styrelsens jobb fokuserats på ekonomi samt fastighetsunderhåll och reparationer.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Målsättningen har varit att upprätthålla en balanserad budget som både möjliggör rimliga avgifter för medlemmarna och skapar förutsättningar för nödvändigt underhåll samt täcker kostnader för oförutsedda reparationer. Under året har belåningsgraden förbättrats tack vare amorteringar, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomi. Ränteläget har varit relativt stabilt under året, vilket har underlättat dessa åtgärder.

Under 2025 har inga större underhållsprojekt genomförts. De kostnader som uppstått för nödvändiga och oförutsedda reparationer har varit rimliga. Mindre åtgärder, såsom löpande underhåll och reparationer, har hanterats enligt plan. Styrelsen följer kontinuerligt upp fastighetens skick och planerar för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).
Beviljande andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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

C



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 382	2 340	2 220	2 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	38	- 473	249
Förändring av underhållsfond, tkr	611	439	5	455
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	11	-53	-130	142
Sparande kr/kvm	228	183	155	246
Soliditet, %	61	60	60	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	806	792	741	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	79	78	77
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	789	777	727	660
Lokalhyra kr/kvm	981	965	938	911
Bostadshyra kr/kvm	1 154	1 104	1 083	1 079
Driftkostnad kr/kvm	322	303	290	273
Energikostnad kr/kvm	155	154	150	137
Ränta kr/kvm	204	269	277	121
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	224	202	198	195
Skuldsättning kr/kvm	7 202	7 377	7 477	8 038
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 527	8 734	8 852	9 517
Räntekänslighet (%)	10.8	11.2	12.2	14
Snittränta, (%)	2.83	3.65	3.71	1.51

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 681 538	1 444 000	- 2 412 346	38 026
Disposition enligt föreningsstämma			38 026	-38 026
Avsättning till underhållsfond		618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 139	7 139	
Årets resultat				273 475
Vid årets slut	32 681 538	2 054 861	- 2 985 181	273 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 374 320
Årets resultat före fondändring	273 475
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 139
Summa över/underskott	- 2 711 706

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 711 706
Totalt	- 2 711 706

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

5



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 319 505	2 284 645
Övriga rörelseintäkter	3	62 046	55 621
Summa rörelseintäkter		2 381 551	2 340 266
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-956 661	-1 003 873
Övriga kostnader	5	-172 652	-147 183
Personalkostnader	6	-76 517	-75 304
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-348 275	-348 275
Summa rörelsekostnader		-1 554 105	-1 574 635
RÖRELSERESULTAT		827 446	765 631
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 336	15 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 307	-743 073
Summa finansiella poster		-553 971	-727 605
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		273 475	38 026
RESULTAT FÖRE SKATT		273 475	38 026
ÅRETS RESULTAT		273 475	38 026

C



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	51 154 109	51 502 384
Summa materiella anläggningstillgångar		51 154 109	51 502 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 154 109	51 502 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 850	0
Övriga fordringar		35 638	36 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	88 467	101 302
Summa kortfristiga fordringar		126 955	137 544
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 179 409	1 098 051
Summa kassa och bank		1 179 409	1 098 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 306 364	1 235 595
SUMMA TILLGÅNGAR		52 460 473	52 737 979

↩



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 681 538	32 681 538
Underhållsfond		2 054 861	1 444 000
Summa bundet eget kapital		34 736 399	34 125 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 985 181	-2 412 346
Årets resultat		273 475	38 026
Summa fritt eget kapital		-2 711 706	-2 374 320
SUMMA EGET KAPITAL		32 024 693	31 751 218
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	15 246 718	17 425 768
Summa långfristiga skulder		15 246 718	17 425 768
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 246 718	17 425 768
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		4 645 670	2 950 000
Förskott från kunder		30 000	30 000
Leverantörsskulder		7 073	117 812
Skatteskulder		57	6 645
Övriga skulder		59 233	56 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	447 029	400 274
Summa kortfristiga skulder		5 189 062	3 560 993
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 189 062	3 560 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 460 473	52 737 979

L



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		827 446	765 631
Avskrivningar		348 275	348 275
Summa		1 175 721	1 113 906
Erhållen ränta		8 337	15 468
Erlagd ränta		-562 307	-743 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		621 751	386 301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		10 590	-36 413
Minskning av rörelseskulder		-67 603	82 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564 738	431 965
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 650 000	12 747 650
Amortering av låneskulder		-3 133 380	-13 024 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-483 380	-276 350
Årets kassaflöde		81 358	155 615
Likvida medel vid årets början		1 098 051	942 436
Likvida medel vid årets slut		1 179 409	1 098 051

✓



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
Markanläggningar	25

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 840 909	1 813 596
Hyror bostäder	98 100	93 876
Hyror lokaler	337 296	332 076
Hyror p-platser/garage	43 200	45 000
Övriga objekt	0	97
Totalt årsavgifter och hyror	2 319 505	2 284 645

C



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 457	977
Överlåtelseavgifter	5 843	6 925
Övriga intäkter	5 245	13 218
Kommunikation	40 501	34 501
Totalt övriga rörelseintäkter	62 046	55 621

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	56 122	48 416
Uppvärmning	283 430	273 714
Vatten och avlopp	87 814	104 394
Avfallshantering	50 482	24 545
Sotning	0	10 156
Teknisk förvaltning	100 543	107 481
Serviceavtal	27 340	29 864
Besiktningsskostnader	50 024	10 314
Systematiskt brandskyddsarbete	19 688	16 572
Snöröjning	5 970	6 094
Gångbanerenhållning	15 087	14 931
Övriga utgifter för köpta tjänster	591	591
Bredband	42 246	40 766
Kabel-TV	28 108	24 072
Försäkringar	48 622	44 890
Förbrukningsmaterial	8 610	14 146
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 484	64 970
	889 160	835 914
Reparationer		
Huskropp	0	17 262
Hiss	10 351	6 379
P-platser/garage	0	12 006
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 843	3 546
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 469	1 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	30 739	2 818
VA & sanitet, installationer	0	4 816
Värme, installationer	1 960	0
	60 362	48 327
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	36 932
P-platser/garage	0	62 856
Ventilation, installationer	0	19 844
VA & sanitet, installationer	7 139	0
	7 139	119 632
Totalt fastighetskostnader	956 661	1 003 873

C



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	0	10
Förvaltningskostnader	103 147	80 050
Revision	25 789	26 722
Tele och post	3 609	2 675
Jurist- och advokatkostnader	0	24 686
Kontorsmateriel och trycksaker	0	599
Bankkostnader	999	928
IT-tjänster	454	1 815
Övriga externa tjänster	37 619	8 099
Övriga externa kostnader	1 036	1 600
Totalt övriga kostnader	172 652	147 183

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Utbildning	3 500	0
Sociala kostnader	14 217	18 004
Totalt personalkostnader	76 517	75 304

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	290 501	290 501
Markanläggningar	57 774	57 774
	348 275	348 275
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	348 275	348 275

(



Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	34 860 177	34 860 177
Mark	19 000 000	19 000 000
Markanläggningar	1 444 350	1 444 350
Utgående anskaffningsvärden	55 304 527	55 304 527
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 195 517	- 2 905 016
Markanläggningar	- 606 626	- 548 852
Årets avskrivning på byggnader	- 290 501	- 290 501
Årets avskrivning på markanläggningar	- 57 774	- 57 774
Utgående avskrivningar	-4 150 418	-3 802 143
Utgående redovisat värde	51 154 109	51 502 384
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 374 159	31 664 660
Mark	19 000 000	19 000 000
Markanläggningar	779 950	837 724
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 813 000	28 097 000
Taxeringsvärde mark	23 753 000	24 162 000
	50 566 000	52 259 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 600 000	50 000 000
Lokaler	1 966 000	2 259 000
	50 566 000	52 259 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 873 900	34 873 900
Summa:	34 873 900	34 873 900

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	88 467	101 302
Summa	88 467	101 302

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 179 409	1 098 051
Summa	1 179 409	1 098 051

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 645 670	2 950 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 246 718	17 425 768
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	19 892 388	20 375 768

✓



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2029-09-19	2,90 %	5 164 600	5 243 650
SBAB	2027-09-16	2,59 %	7 628 118	7 628 118
Nordea	2026-09-16	2,81 %	4 462 920	4 554 000
Nordea	2028-06-21	2,88 %	2 636 750	0
SHB	Löst	3,204 %	0	2 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 892 388	20 375 768
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 645 670	-2 950 000
			15 246 718	17 425 768

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	77 536
Upplupna räntekostnader	70 498	35 284
Förutbetalda intäkter	200 264	190 866
Upplupna revisionsarvoden	26 900	25 988
Upplupna driftskostnader	72 092	70 600
Summa	447 029	400 274

C



Underskrifter

Samtliga ledamöter i styrelsen har signerat
årsredovisningen i Malmö den 16/3-2026

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Anders Ringdahl
Ordförande

Elin Holm
Ledamot

Ingrid Cronqvist Carlin
Ledamot

Jeanette Andersen
Ledamot

Daniel Hållberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-25

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inland 4 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Inland 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 25 mars 2026

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

