



Välkommen till årsredovisningen för Brf Inland 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Inland 3	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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
Annika Meyerson	Styrelseledamot
Peter Daniel Juterot	Styrelseledamot
Sebastian Pfeffer	Styrelseledamot
Birgit Anna Sofia Lecander	Suppleant

Valberedning

Lars Bergkvist (sammankallande)

Daniel Molin

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Louise Weidenstolpe Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

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	●	Renovering av hissburen Målning av hissdörrar, ytterdörrar och ledstänger Spolning av avloppsstammar Totalrenovering av takterasser
2018	●	Renovering av fasaden och muren på innergården Fönsterbyten
2019	●	Ny port till soprummet
2020	●	Målning av soprummet Ventilationskanaler rensade
2023	●	Renovering av självdragsventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 hade föreningen fortsatt höga räntekostnader. I takt med att styrräntan har sänkts har föreningens räntekostnader sjunkit och kommer att stabiliseras under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-07-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Med denna förvaltningsberättelse lägger styrelsen 2024 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 2025 med 2%. 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 vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 784 299	1 630 042	1 601 200	1 618 080
Resultat efter fin. poster	-170 795	-1 241 162	-26 563	247 035
Soliditet (%)	64	64	65	62
Yttre fond	241 113	532 484	388 871	241 113
Taxeringsvärde	50 800 000	50 800 000	50 800 000	22 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	673	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	97,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 021	7 036	7 351	7 378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 021	7 036	7 052	7 078
Sparande per kvm totalyta, kr	12	17	92	208
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	44	40	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	83	84	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	33	36	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	160	160	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,52	4,27	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta beror på grund av höga räntekostnader. Föreningen säkerställer framtida god ekonomi genom att höja avgifter samt binda räntan när den sjunker framöver. Styrelsen arbetar för att kontinuerligt se över driftkostnader och hålla dessa så låga som möjligt. Det är även viktigt att tillägga att föreningen har ett förhållandevis stort sparkapital.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	28 077 874	-	-	28 077 874
Upplåtelseavgifter	9 475 899	-	-	9 475 899
Fond, yttre underhåll	532 484	-532 484	241 113	241 113
Balanserat resultat	-5 995 981	-708 678	-241 113	-6 945 773
Årets resultat	-1 241 162	1 241 162	-170 795	-170 795
Eget kapital	30 849 113	0	-170 795	30 678 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 704 659
Årets resultat	-170 795
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 113
Totalt	-7 116 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	59 375
Balanseras i ny räkning	-7 057 192

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 784 299	1 630 042
Övriga rörelseintäkter	3	0	17 009
Summa rörelseintäkter		1 784 299	1 647 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-930 125	-1 948 362
Övriga externa kostnader	9	-113 655	-86 945
Personalkostnader	10	-169 427	-161 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 980	-139 980
Summa rörelsekostnader		-1 353 187	-2 336 534
RÖRELSERESULTAT		431 112	-689 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156 815	164 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-758 722	-716 628
Summa finansiella poster		-601 907	-551 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 795	-1 241 162
ÅRETS RESULTAT		-170 795	-1 241 162

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	42 382 929	42 522 909
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 382 929	42 522 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 382 929	42 522 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 263	9 744
Övriga fordringar	14	501 732	231 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 731	0
Summa kortfristiga fordringar		584 726	241 032
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 821 607	5 172 297
Summa kassa och bank		4 821 607	5 172 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 406 333	5 413 329
SUMMA TILLGÅNGAR		47 789 262	47 936 238

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 553 773	37 553 773
Fond för yttre underhåll		241 113	532 484
Summa bundet eget kapital		37 794 886	38 086 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 945 773	-5 995 981
Årets resultat		-170 795	-1 241 162
Summa fritt eget kapital		-7 116 568	-7 237 144
SUMMA EGET KAPITAL		30 678 318	30 849 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 895 146
Summa långfristiga skulder		0	4 895 146
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 744 596	11 886 843
Leverantörsskulder		53 095	59 372
Skatteskulder		4 983	6 509
Övriga kortfristiga skulder		45 826	44 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	262 444	194 865
Summa kortfristiga skulder		17 110 944	12 191 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 789 262	47 936 238

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	431 112	-689 483
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	139 980	139 980
	571 092	-549 503
Erhållen ränta	156 815	164 949
Erlagd ränta	-774 906	-700 187
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 999	-1 084 741
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 544	59 038
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 396	-11 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 147	-1 036 719
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-37 393	-37 674
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 393	-37 674
ÅRETS KASSAFLÖDE	-78 540	-1 074 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 400 685	6 475 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 322 145	5 400 685

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Inland 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,3 - 2,39 %
---------	--------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 666 854	1 548 672
Bredband	60 356	55 800
Tvättstugeavgifter	0	1 107
Gemensamhetslokal	5 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 499	896
Påminnelseavgift	180	420
Pantsättningsavgift	14 898	0
Överlåtelseavgift	11 268	4 463
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	22 466	18 684
Öres- och kronutjämning	-6	0
Summa	1 784 299	1 630 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	13 350
Återbäring försäkringsbolag	0	3 659
Summa	0	17 009

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	76 032	76 398
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 700	0
Hissbesiktning	2 098	1 958
Gårdkostnader	1 716	3 011
Gemensamma utrymmen	1 833	555
Snöröjning/sandning	8 532	900
Serviceavtal	10 635	17 175
Förbrukningsmaterial	3 996	5 577
Summa	106 542	105 574

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	13 266	2 644
Trapphus/port/entr	4 603	0
Dörrar och lås/porttele	1 803	9 287
VVS	92 832	23 896
Ventilation	763	0
Hissar	0	1 794
Vattenskada	11 289	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 625
Summa	124 556	41 246

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	158
Entr/trapphus	59 375	0
Ventilation	0	1 141 169
Summa	59 375	1 141 327

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	93 312	105 733
Uppvärmning	254 940	199 079
Vatten	152 114	77 753
Sophämtning/renhållning	27 830	31 821
Grovsopor	2 604	2 627
Summa	530 799	417 013

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	55 657
Kabel-TV	0	10 371
Bredband	56 693	126 326
Fastighetsskatt	52 160	50 848
Summa	108 853	243 202

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	2 156
Inkassokostnader	565	2 568
Revisionsarvoden extern revisor	4 375	0
Föreningskostnader	19 220	9 703
Förvaltningsarvode enl avtal	47 869	45 934
Överlåtelsekostnad	14 042	3 676
Pantsättningskostnad	12 040	2 364
Administration	3 669	3 106
Konsultkostnader	11 875	17 438
Summa	113 655	86 945

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	128 925	118 125
Löner till kollektivanst	0	5 456
Arbetsgivaravgifter	40 502	37 667
Summa	169 427	161 248

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	758 032	716 628
Kostnadsränta skatter och avgifter	690	0
Summa	758 722	716 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 059 087	45 059 087
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 059 087	45 059 087
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 536 178	-2 396 198
Årets avskrivning	-139 980	-139 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 676 158	-2 536 178
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 382 929	42 522 909
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 078 400</i>	<i>15 078 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
Summa	50 800 000	50 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 751	107 751
Utgående anskaffningsvärde	107 751	107 751
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-107 751	-107 751
Utgående avskrivning	-107 751	-107 751
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 194	2 900
Transaktionskonto	165 417	183 750
Borgo räntekonto	335 121	44 638
Summa	501 732	231 288

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 929	0
Förutbet försäkr premier	31 309	0
Förutbet bredband	24 493	0
Summa	62 731	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	3,30 %	5 604 954	5 604 954
Handelsbanken	2025-09-02	3,30 %	5 924 145	5 924 145
Handelsbanken	2025-09-02	3,30 %	4 895 497	4 932 890
Handelsbanken	2025-09-02	3,30 %	320 000	320 000
Summa			16 744 596	16 781 989
Varav kortfristig del			16 744 596	11 886 843

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 557 276 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	215	0
Uppl kostn el	7 075	0
Uppl kostnad Värme	29 467	0
Uppl kostn räntor	30 154	46 338
Uppl kostn vatten	30 904	0
Uppl kostnad Sophämtning	824	0
Uppl kostnad arvoden	9 623	4 474
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 024	1 406
Förutbet hyror/avgifter	151 158	142 647
Summa	262 444	194 865

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 568 000	20 568 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Annika Meyerson
Styrelseledamot

Peter Daniel Juterot
Styrelseledamot

Rogério Paulo Dos Santos Lopes
Ordförande

Sebastian Pfeffer
Styrelseledamot

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

Louise Weidenstolpe
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 20:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.03.2025 09:59

DOCUMENT ID:

SyVRxZBNIJe

ENVELOPE ID:

ByRg-BNsJx-SyVRxZBNIJe

DOCUMENT NAME:

Brf Inland 3, 769612-0646 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGERIO PAULO DOS SANTOS LOPES rpdsl@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2025 14:51 04.03.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.5.220
2. Peter Daniel Juterot juterot@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2025 17:58 04.03.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.64.98
3. Annika Margaretha Meyerson annikameyerson@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2025 18:58 04.03.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.149
4. Sebastian Daniel Wladyslaw Pfeffer sebastian.der.pfeffer@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2025 19:17 04.03.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.244.71
5. Louise Weidenstolpe louise@weidenstolpe.se	 Signed Authenticated	04.03.2025 20:56 04.03.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.197

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024-01-01 - 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Inland 3

Org.nr 769612-0646

Till föreningsstämman i Brf Inland 3

Uttalanden

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inland 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Styrelsen har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen, medan mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen baserat på min revision.

Revisionsstandard

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet förvissa mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. Jag har vidare granskat de redovisningsprinciper som styrelsen tillämpat samt dess tillämpning av räkenskapslagens bestämmelser.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen handlat i enlighet med bostadsrättslagen, föreningens stadgar och föreningsstämmans beslut.

Uttalande om årsredovisningen

Enligt min bedömning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Uttalande om ansvarsfrihet

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

Louise Weidenstolpe

Intern revisor

Malmö

Revisorns kommentar till föreningsstämman 2025

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 (**-171 tkr**) innan föreningens ianspråkstagande av underhållsfond.

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 punkter:

- **Höga räntekostnader** – Föreningen har haft betydande räntekostnader på sina fastighetslån. I resultaträkningen framgår att räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till **759 tkr**, vilket är en av de största kostnadsposterna.
- **Avskrivningar** – Årets avskrivningar uppgår till **139 980 kr**, vilket påverkar resultatet negativt men är en bokföringsmässig kostnad och inte en faktisk utgift.
- **Underhållskostnader** – Även om föreningen inte genomfört några större renoveringar under året, har vissa planerade underhållsåtgärder belastat resultatet.
-

Balansräkningen är förteckning över föreningens tillgångar och skulder.

Stark soliditet men negativt fritt eget kapital

- Föreningens **soliditet** ligger på **64 %**, vilket är stabilt och innebär att en stor del av tillgångarna är finansierade med eget kapital snarare än skulder.
- Det **fria egna kapitalet** är dock negativt och uppgår till **-7 116 tkr**, vilket innebär att föreningens ackumulerade underskott är betydande. Detta beror delvis på höga avskrivningar och räntekostnader.

Minskad kassa och bank

- Likvida medel (kassa och bank) har minskat från **5 172 tkr** (2023) till **4 821 tkr** (2024), vilket antyder på att föreningen har använt en del av sin likviditet för att täcka underskott och löpande kostnader.

Skuldsättning och lånestruktur

- Föreningen har lån på **16 744 tkr**, varav hela beloppet är klassificerat som kortfristigt (att betalas inom ett år). Dessa lån har refinansiering till långsiktiga lån.
- Räntesatsen på föreningens lån är **3,30 %**, vilket är relativt hanterbart men bör bevakas om räntemarknaden förändras.

Fastighetens värde och underhållsfond

- Fonden för yttre underhåll har minskat från **532 tkr** till **241 tkr**, vilket innebär att föreningen har använt en del av fonden för underhållskostnader under året.

Sammanfattning

Föreningens ekonomi är i balans trots redovisad förlust. Balansräkningen visar att föreningen har god långsiktig soliditet men ett negativt fritt eget kapital som behöver hanteras genom noggrann ekonomisk planering. Det är viktigt att föreningen fortsätter med en försiktig ekonomisk strategi för att förbättra likviditeten och stärka det egna kapitalet. En fortsatt aktiv bevakning av räntekostnader och energieffektivisering kan bidra till att minska utgifterna framöver.

Omsättningstillgångarna som huvudsakligen består av likvida medel/kassa ska omsluta flera gånger de kortfristiga skulderna. I år gör det inte det på grund av lån som förföll i september 2024. Föreningen har dock förmåga att möta sina löpande betalningar och får således betraktas som mycket goda.

Det framgår av årsbokslutet att föreningen har ett balanserat kapital och en tydlig strategi för framtida underhåll och amorteringar. Kassaflödesanalysen visar att föreningen har en fortsatt god likviditet, vilket är avgörande för att hantera kommande kostnader och investeringar.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi genom successiva avgiftshöjningar och en aktiv förvaltning av föreningens resurser.

Jag vill framhålla vikten av att föreningen fortsatt ser över sina driftkostnader och gör noggranna prioriteringar för framtida underhållsprojekt. Det är positivt att styrelsen har en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2038, vilket skapar förutsättningar för en stabil utveckling av fastigheten.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att styrelsen har förvaltat föreningens ekonomi och verksamhet på ett ansvarsfullt sätt under räkenskapsåret 2024.

Louise Weidenstolpe

Intern revisor
Malmö



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 20:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.03.2025 09:59

DOCUMENT ID:

r18RgbHNoke

ENVELOPE ID:

Byl0lWH4jKX-r18RgbHNoke

DOCUMENT NAME:

Revision kommentar + Revisionsberättelse för BRF Inland3 2024.
pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Louise Weidenstolpe	 Signed	04.03.2025 20:57	eID	Swedish BankID
louise@weidenstolpe.se	Authenticated	04.03.2025 20:57	Low	IP: 94.191.136.197

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