

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inland 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Paulo Lopes	Ordförande
Peter Juterot	Ledamot
Annika Margaretha Meyerson	Ledamot
Sebastian Pfeffer	Ledamot

Sofia Lecander	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Louise Weidenstolpe	Ordinarie Intern
---------------------	------------------

Valberedning

Lars Bergqvist	
Christopher Rääf	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-21. Extra stämma med anledning av föreningens stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Inland 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

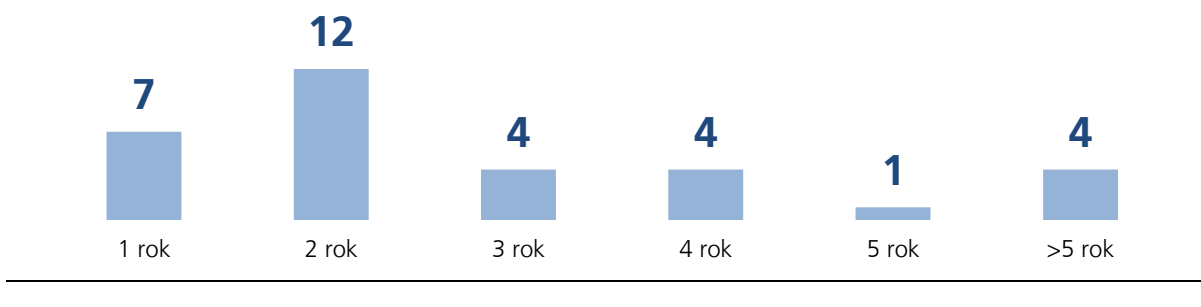
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 385 m², varav 2 385 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskanaler rensade	2020	
Målning av soprummet	2020	
Ny port till soprummet	2019	
Fönsterbyten	2018	
Renovering av fasaden och muren på innergården	2018	
Spolning av avloppsstammar	2017	
Totalrenovering av takterasser	2017	
Renovering av hissburen	2017	
Målning av hissdörrar, ytterdörrar och ledstänger	2017	
Renovering av innergård	2012	Trädgård anlades
Cyckeletåll	2010 - 2011	Ny uppställning
Badrumsrenovering	2007	Samtliga badrum renoverade till helkaklade badrum
Omläggning av tak	2007	Nytt tak samt inklädning av samtliga skorstenar
Rörstambyte	2007	vatten och avloppsstammar bytta
Ombyggnad av källarförråd	2006 - 2007	Ombyggda till Troaxförråd
Elstambyte	2006 - 2007	3 fas indragen i samtliga lägenheter
Renovering av tvättstuga	2004	
Nyinstallation hiss	2003	Renovering av hissar 2003
Omputsning av fasad	1984	
Nya balkonger	1980	
Planerat underhåll	År	
Renovering av ventilation	2023	
Uppfräschning av trapphus	2024	
Renovering av värmecentral	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Utemiljö	Lars Hansson fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Telenor
Städning	Lars Hansson fastighetsskötsel
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
Serviceavtal hissar	Hisselektra
Jour	Security Assistance Syd

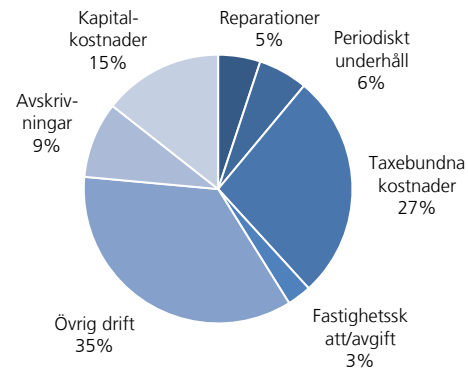
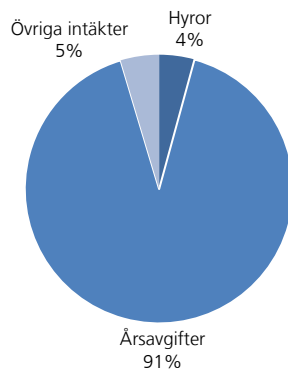
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 763 306	1 474 087
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 602 198	1 621 635
Finansiella intäkter	10 275	3 105
Medlemsinsatser	4 630 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	30 748	0
	6 273 221	1 624 740
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 254 982	1 062 789
Finansiella kostnader	234 958	159 311
Ökning av kortfristiga fordringar	9 573	4 305
Minskning av långfristiga skulder	61 936	70 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	39 117
	1 561 449	1 335 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 475 078	1 763 306
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 711 772	289 219

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med denna förvaltningsberättelse lägger styrelsen 2022 till handlingarna. Föreningen har under detta året inte startat upp några större projekt. Mindre renoveringar och förbättringar har gjorts under året. Vi har nu ett hus i väldigt gott skick. Vid framtagandet av budget beslöt styrelsen att hyreshöjningar kommer att ske under 2023 med 3% på grund av ökade kostnader. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Styrelsearbetet har under året fungerat på ett utmärkt sätt där varje styrelsemedlem har specifika arbets- och 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 aktivt vill delta i förvaltningen av vår fastighet så att Brf Inland 3 förblir en attraktiv förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	631	632	632
Hyror/m ² hyresrättsyta	701	1 184	1 169	1 148
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 351	7 378	7 409	7 571
Elkostnad/m ² totalyta	40	23	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	84	87	75	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	37	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	67	69	70
Soliditet (%)	65	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	247	-107	284
Nettoomsättning (tkr)	1 601	1 618	1 621	1 619

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 385 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 077 874	1 310 661	0	26 767 213
Upplåtelseavgifter	9 475 899	3 319 339	0	6 156 560
Fond för yttre underhåll	388 871	241 113	-93 355	241 113
S:a bundet eget kapital	37 942 644	4 871 113	-93 355	33 164 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 825 805	-241 113	340 390	-5 925 082
Årets resultat	-26 563	-26 563	-247 035	247 035
S:a fritt eget kapital	-5 852 368	-267 676	93 355	-5 678 047
S:a eget kapital	32 090 276	4 603 437	0	27 486 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 563
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 584 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-241 113</u>
summa balanserat resultat	-5 852 368

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>97 500</u>
-5 754 868

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 601 200	1 618 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	998	3 555
Summa rörelseintäkter		1 602 198	1 621 635
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-943 626	-857 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 575	-65 028
Personalkostnader	Not 6	-141 781	-140 301
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 096	-155 606
Summa rörelsekostnader		-1 404 079	-1 218 395
RÖRELSERESULTAT		198 119	403 240
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 275	3 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 958	-159 311
Summa finansiella poster		-224 683	-156 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 563	247 035
ÅRETS RESULTAT		-26 563	247 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	42 662 889	42 811 986
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 662 889	42 811 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 662 889	42 811 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 391	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 457 488	756 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	59 846	59 857
Summa kortfristiga fordringar		1 529 724	816 082
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 017 035	1 009 333
Summa kassa och bank		5 017 035	1 009 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 546 759	1 825 415
SUMMA TILLGÅNGAR		49 209 649	44 637 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 553 773	32 923 773
Fond för yttre underhåll	Not 12	388 871	241 113
Summa bundet eget kapital		37 942 644	33 164 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 825 805	-5 925 082
Årets resultat		-26 563	247 035
Summa fritt eget kapital		-5 852 368	-5 678 047
SUMMA EGET KAPITAL		32 090 276	27 486 839
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	16 819 663	16 881 599
Leverantörsskulder		48 234	39 547
Skatteskulder		4 597	3 557
Övriga skulder		30 654	27 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	216 225	198 548
Summa kortfristiga skulder		17 119 373	17 150 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 209 649	44 637 400

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	333 år	333 år
Elanläggning	43 år	43 år
Stambyte	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 459 990	1 445 880
Årsavgifter - bortfall	0	-1 618
Hyror bostäder	67 973	114 801
Kabel-TV intäkter	665	1 110
Bredbandsintäkter	54 395	53 940
Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 615	3 967
Öresutjämning	5	1
	1 601 200	1 618 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	998	3 555
	998	3 555

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 268	69 395
	Fastighetsskötsel beställning	4 278	11 185
	Fastighetsskötsel gård beställning	563	563
	Snöröjning/sandning	0	9 900
	Sotning	4 050	0
	Hissbesiktning	1 825	1 738
	Myndighetstillsyn	12 047	0
	Gemensamma utrymmen	3 629	799
	Sophantering	3 268	0
	Gård	28 708	7 424
	Serviceavtal	10 229	8 910
	Förbrukningsmateriel	3 787	6 507
	Brandskydd	0	4 304
		143 652	120 725
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	46 300	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 303
	Tvättstuga	4 250	0
	Lås	1 221	8 930
	VVS	21 491	39 848
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 698
	Hiss	2 832	1 788
	Skador/klotter/skadegörelse	7 500	0
		83 594	56 566
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	31 214
	VVS	0	62 141
	Mark/gård/utemiljö	97 500	0
		97 500	93 355
	Taxebundna kostnader		
	El	95 507	55 018
	Värme	199 871	208 378
	Vatten	85 587	87 421
	Sophämtning/renhållning	62 906	66 564
	Grovsopor	2 723	2 050
		446 594	419 431
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 368	24 333
	Kabel-TV	37 796	36 842
	Bredband	60 515	59 520
		123 679	120 695
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 608	46 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	943 626	857 460

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	4 331	1 320
	Inkassering avgift/hyra	974	1 026
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	3 500
	Föreningskostnader	4 950	506
	Styrelseomkostnader	2 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 378	500
	Förvaltningsarvode	44 642	43 692
	Administration	25 967	4 989
	Konsultarvode	75 849	9 495
		169 575	65 028
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	107 888	106 762
	Sociala kostnader	33 893	33 539
		141 781	140 301
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	73 292	73 292
	Förbättringar	66 689	66 689
	Markanläggning	9 115	15 625
		149 096	155 606

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 215 337	45 215 337
	Utgående anskaffningsvärde	45 215 337	45 215 337
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 403 351	-2 247 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 096	-155 606
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 552 448	-2 403 351
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 662 889	42 811 986
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 078 400	15 078 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	23 800 000	8 200 000
		50 800 000	22 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	22 600 000
		50 800 000	22 600 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 751	107 751
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 751	107 751
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 751	-107 751
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 751	-107 751
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 255	2 252
	Klientmedel hos SBC	404 478	409 904
	Fordringar kreditfakturor	-2 810	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 565	344 069
		1 457 488	756 225

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	26 941	25 368
	Kabel-TV	10 371	9 449
	Serviceavtal	6 658	6 507
	Bredband	15 875	14 880
	Tele och datakommunikation	0	3 652
		59 845	59 856

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	241 113	371 201
	Reservering enligt stadgar	241 113	241 113
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 355	-371 201
	Vid årets slut	388 871	241 113

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,364 %	5 604 954	5 604 954	2023-09-29
	Handelsbanken	3,143 %	5 924 145	5 924 145	2023-09-01
	Handelsbanken	3,143 %	320 000	320 000	2023-09-01
	Handelsbanken	3,143 %	4 970 564	5 102 500	2023-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		16 819 663	16 951 599	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 819 663	16 881 599	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 469 663 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 568 000	20 568 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	12 902	5 670
	Värme	29 702	34 418
	Sophämtning	2 574	2 640
	Extern revisor	4 000	3 500
	Ränta	29 897	7 592
	Avgifter och hyror	141 128	141 128
		216 225	198 548

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer i februari månad 2023 att påbörja renovering av ventilationskanaler för att förbättra inomhusluften i lägenheterna.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Paulo Lopes
Ordförande

Peter Juterot
Ledamot

Annika Margaretha Meyerson
Ledamot

Sebastian Pfeffer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Louise Weidenstolpe
Intern revisor