

Årsredovisning för  
**Brf Innerstaden**  
769612-5587  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Innerstaden, 769612-5587, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-27 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Monika Andersson	Ordförande	2023
Simon Tedenvall	Ledamot	2023
Tommy Grabber	Ledamot	2023
Mathias Remgren	Ledamot	2023
Jonas Fredholm	Ledamot	2023, Avgick 2023-01-31

##### Styrelsesuppleanter

Anders Dahlén	Suppleant	2023
Agneta Johansson	Suppleant	2023
Sophia Jönsson	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Sandra Törnblad	Auktoriserad revisor
Dillon AB	

##### Valberedning

Hanna Flygare  
Sofie Jönsson

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen ska bestå av 5 styrelseledamöter och 3 styrelsesuppleanter.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Brita 15 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adresser är Majorsgatan 6-10 (jämma nummer) och Amiralsgatan 5.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
2	39	1

Total tomtarea:	2 002 kvm
Total bostadsarea:	3 515 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 151 kvm
- varav hyresrättsarea:	367 kvm

### Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Elkraft i Sverige	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Kone	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Sanerings Companiet AB	Serviceavtal klottersantering

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 199 594 kr och planerat underhåll för 847 358 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-02-21 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 88 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 25 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022. samt extra stämma den 6 september 2022 och 29 november 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har upplåtit tre lägenheter under året.

Föreningen har under året investerat i nya hissar samt bekostat en vattenläcka.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Under 2022 har 3 upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 51 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 3,51 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 600	2 694	2 687	2 683
Resultat efter finansiella poster*	-1 573	-124	-1 642	-1 651
Förändring av underhållsfond	-433	174	171	88
Resultat efter fondförändringar	-1 140	-298	-1 813	-1 739
Sparande kr / kvm	20	204	58	39
Soliditet %	60	63	57	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	660	610	646	648
Bostadshyra kr / kvm	1 274	1 394	1 346	1 287
Driftskostnad, kr / kvm	432	366	369	272
Energikostnad kr / kvm	225	173	132	156
Ränta, kr / kvm	128	107	132	126
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	25	63	63	25
Lån, kr / kvm	12 305	12 435	12 534	12 623
Räntekänslighet (%)	21	23	23	24
Snittränta (%)	1,04	0,86	1,05	0,99

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 lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll och avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>62 835 526</b>	<b>433 178</b>	<b>-3 764 649</b>	<b>-124 000</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-124 000	124 000
Avsättning till underhållsfond		88 000	-88 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-521 178	521 178	
Årets upplätelser/kaptitaltillskott etc	7 957 448			
Årets resultat				-1 573 300
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 792 974</b>	<b>-</b>	<b>-3 455 471</b>	<b>-1 573 300</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 888 649
Årets resultat före fondförändring	-1 573 300
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-88 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	521 178
Summa över/underskott	-5 028 771

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 028 771**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 544 900	2 670 189
Övriga rörelseintäkter	3	55 188	23 559
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 600 088</b>	<b>2 693 748</b>
		2 600 088	2 693 748
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-199 594	-50 978
Planerat underhåll	5	-847 358	-45 572
Driftskostnader	6	-1 517 331	-1 286 921
Övriga kostnader	7	-234 516	-149 536
Personalkostnader	8	-126 951	-111 838
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-796 546	-796 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 722 296</b>	<b>-2 441 393</b>
		-1 122 208	252 355
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 122 208</b>	<b>252 355</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		285	267
Räntekostnader		-451 377	-376 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-451 092</b>	<b>-376 355</b>
		-1 573 300	-124 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 573 300</b>	<b>-124 000</b>
		-1 573 300	-124 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 573 300</b>	<b>-124 000</b>
		-1 573 300	-124 000
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 573 300</b>	<b>-124 000</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	99 849 434	99 000 980
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	80 000	-
		<u>99 929 434</u>	<u>99 000 980</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>99 929 434</u>	<u>99 000 980</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		60	-
Övriga fordringar		248 231	72 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 679	132 849
		<u>334 970</u>	<u>205 839</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	9 374 534	4 451 586
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 709 504</u>	<u>4 657 425</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>109 638 938</u>	<u>103 658 405</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 792 974	62 835 526
Underhållsfond		-	433 178
		<u>70 792 974</u>	<u>63 268 704</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 455 471	-3 764 649
Årets resultat		-1 573 300	-124 000
		<u>-5 028 771</u>	<u>-3 888 649</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>65 764 203</u>	<u>59 380 055</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	<u>27 247 417</u>	-
		27 247 417	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	16 002 976	43 707 548
Leverantörsskulder		199 656	105 015
Skatteskulder		6 045	65 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	418 641	400 191
		<u>16 627 318</u>	<u>44 278 350</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>109 638 938</u>	<u>103 658 405</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 122 208	252 355
Avskrivningar	796 546	796 548
	<b>-325 662</b>	<b>1 048 903</b>
Erhållen ränta	285	267
Erlagd ränta	-451 377	-376 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-776 754</b>	<b>672 548</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	117 324	-60 405
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	53 540	237 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-605 890</b>	<b>849 712</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	7 957 448	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 725 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6 232 448</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 070 131	27 687 417
Amortering av låneskulder	-14 527 286	-28 073 827
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-457 155</b>	<b>-386 410</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 169 403</b>	<b>463 302</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 451 586</b>	<b>3 988 284</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 620 989</b>	<b>4 451 586</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

15-120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 079 312	1 921 236
Hyror bostäder	462 635	745 953
Övriga objekt	2 953	3 000
<b>Summa</b>	<b>2 544 900</b>	<b>2 670 189</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	5 147	8 075
Överlåtelseavgifter	4 814	3 570
Övriga intäkter	45 227	11 914
<b>Summa</b>	<b>55 188</b>	<b>23 559</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	8 181	13 643
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 011
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 394	6 668
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 917	7 642
VA & sanitet, installationer	10 669	6 527
Värme, installationer	-	4 948
El, installationer	-	1 519
Hiss	14 610	3 513
Huskropp	5 237	2 507
Markytor	1 100	-
Vattenskador	139 250	-
Klottersanering	2 236	-
<b>Summa</b>	<b>199 594</b>	<b>50 978</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	23 608	33 961
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	11 611
Markytor	823 750	-
<b>Summa</b>	<b>847 358</b>	<b>45 572</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	63 798	61 278
Teknisk förvaltning	225 542	198 553
Besiktningkostnader	74 499	12 669
Bevakningskostnader	-	1 869
Serviceavtal	73 064	58 364
Förbrukningsmaterial	22 741	49 888
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 238	32 910
El	345 045	194 560
Uppvärmning	303 692	319 367
Vatten och avlopp	140 625	93 707
Avfallshantering	69 653	73 648
Försäkringar	38 045	36 582
Hyressättningsavgift	2 899	-
Kabel-TV	71 401	31 464
Bredband	78 372	116 122
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 717	5 940
<b>Summa</b>	<b>1 517 331</b>	<b>1 286 921</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	17 157
Kontorsmaterial och trycksaker	-	398
Tele och post	3 413	1 733
Förvaltningskostnader	113 359	80 605
Revision	15 094	41 755
Bankkostnader	2 899	1 600
IT-tjänster	9 612	589
Övriga externa tjänster	66 140	5 000
Övriga externa kostnader	23 999	699
<b>Summa</b>	<b>234 516</b>	<b>149 536</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### **Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	85 100
<b>Summa</b>	<b>96 600</b>	<b>85 100</b>
Sociala avgifter	30 351	26 738
<b>Summa</b>	<b>126 951</b>	<b>111 838</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	796 546	796 548
<b>Summa</b>	<b>796 546</b>	<b>796 548</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	61 948 757	61 948 757
-Mark	42 035 770	42 035 770
-Byggnader	1 645 000	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	80 000	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>105 709 527</b>	<b>103 984 527</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 983 546	-4 186 998
	-4 983 546	-4 186 998
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-796 546	-796 548
	-796 546	-796 548
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 780 092</b>	<b>-4 983 546</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>99 929 434</b>	<b>99 000 980</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	57 813 664	56 965 210
Mark	42 035 770	42 035 770
Pågående nyanläggningar	80 000	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	72 000 000	70 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>72 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>39 000 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	86 679	132 849
<b>Summa</b>	<b>86 679</b>	<b>132 849</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	-	1 160 410
Transaktionskonto Handelsbanken	102 997	18 779
Transaktionskonto Handelsbanken	9 020 000	2 443 500
Transaktionskonto Handelsbanken	251 537	828 897
<b>Summa</b>	<b>9 374 534</b>	<b>4 451 586</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 002 976	43 707 548
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 247 417	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>43 250 393</b>	<b>43 707 548</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	43 250 393	43 707 548
<b>Summa</b>	<b>43 250 393</b>	<b>43 707 548</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,35 %	Löst	14 070 131	-	14 070 131	-
Stadshypotek*	3,31 %	2023-03-30	975 000	-	9 793	965 207
Stadshypotek*	2,96 %	2023-04-03	975 000	-	7 362	967 638
Stadshypotek	3,23 %	2023-12-29	-	14 070 131	-	14 070 131
Stadshypotek	0,62 %	2022-12-30**	7 687 417	-	440 000	7 247 417
Stadshypotek	0,64 %	2022-12-30**	20 000 000	-	-	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>43 707 548</b>	<b>14 070 131</b>	<b>14 527 286</b>	<b>43 250 393</b>

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

\*\*Lånet blev omlagt den 3 januari 2023 med löptid till 3 januari 2024. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden. Ränta på omläggningsdagen blev 3,35 %.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	104 545	125 112
Upplupna räntekostnader	8 427	4 784
Förutbetalda intäkter	217 152	188 945
Upplupna revisionsarvoden	17 500	28 450
Upplupna driftskostnader	71 017	52 899
<b>Summa</b>	<b>418 641</b>	<b>400 190</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	50 300 000	50 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 300 000</b>	<b>50 300 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Monika Andersson  
Styrelseordförande

Simon Tedenvall

Tommy Grabber

Mathias Remgren

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
Dillon AB

Sandra Törnblad  
Auktoriserad revisor

**Brf Innerstaden - Årsredovisning 2022**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 25 2023 08:36AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643FDCC4A8C9A  
APR 25 2023 08:36AM

**Deltagare**

**Måns Scott (Skapare)**

Bredablickgruppen  
mans.scott@bredablickgruppen.se  
Skickades: Apr 19 2023 02:28PM

**Monika Andersson (Esignatur)**

monika@stemon.se  
Signerad: Apr 21 2023 07:15AM

**Mathias Remgren (Esignatur)**

mathias.remgren@gmail.com  
Signerad: Apr 24 2023 01:52PM

**Simon Tedenvall (Esignatur)**

simon@stconsulting.se  
Signerad: Apr 19 2023 02:47PM

**Tommy Grabber (Esignatur)**






tommy.grabber@gmail.com  
Signerad: Apr 20 2023 09:03AM

**Sandra Törnblad (Esignatur)**

sandra.tornblad@dillon.se  
Signerad: Apr 25 2023 08:36AM



## Registrerade händelser

Apr 19 2023 02:28PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna	
Apr 19 2023 02:45PM	Simon Tedenvall granskade dokumentet:	
Apr 19 2023 02:47PM	 Simon Lars Alf Tedenvall signerade dokumentet	
Apr 19 2023 02:54PM	Monika Andersson granskade dokumentet:	
Apr 21 2023 07:15AM	 Monika Andersson signerade dokumentet	
Apr 20 2023 09:02AM	Tommv Grabber granskade dokumentet:	
Apr 20 2023 09:03AM	 Tommy Mikael Grabber signerade dokumentet	
Apr 24 2023 01:50PM	Mathias Remgren granskade dokumentet:	
Apr 24 2023 01:52PM	 Mathias Seung Mo Remgren signerade dokumentet	
Apr 25 2023 08:34AM	Sandra Törnblad granskade dokumentet:	
Apr 25 2023 08:36AM	 Sandra Linnea Törnblad signerade dokumentet	
Apr 25 2023 08:36AM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Innerstaden

Org.nr 769612-5587



## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Innerstaden för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-08 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 revisionsred 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. Risker 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 huruvida 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.

 By1TNxSX3-ByxpNeS73

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Innerstaden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Sandra Törnblad  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2023 08:37

SENT BY OWNER:

Sandra Törnblad · 25.04.2023 08:35

DOCUMENT ID:

ByxpNeS73

ENVELOPE ID:


By1TNxSX3-ByxpNeS73

DOCUMENT NAME:

0 - RB - Brf Innerstaden.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad	 Signed	25.04.2023 08:37	eID	
	Authenticated	25.04.2023 08:36	Low	

\* 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