

Årsredovisning för
Brf Innerstaden
769612-5587
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Innerstaden, 769612-5587, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Simon Tedenvall	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Tommy Grabber	Ledamot	2024
Mathias Remgren	Ledamot	2024
Monika Andersson	Ledamot	2024
Johan Ågren	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Martin Ast	Suppleant	2024
Agneta Johansson	Suppleant	2024
Herman Rosencrantz	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Sandra Törnblad Dillon AB	Auktoriserad revisor	
------------------------------	----------------------	--

Valberedning

Hanna Flygare
Sofie Jönsson

Firmateckning

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

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 (jämna nummer) och Amiralsgatan 5.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	22	4

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

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 339 941 kr och planerat underhåll för 75 880 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. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 167 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 48 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 816 000 kr för 2023, detta motsvarar 232 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Väsentlig händelse 2023 styrelsens tillägg:

Föreningen har amorterat ca 4Mkr, Fastighetslånen gått från 43Mkr till 39Mkr
Föreningen har investerat i brandskydd, brandsläckare i alla trapphusen och vindsutrymmena, nya moderna branvarnare samt ny skyltning (kostnad: 37 075kr inkl moms (Investering i fastigheten).

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Under 2023 har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett. (fg år skedde 3 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0t)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 55medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 vgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56medlemmar.

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

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6,78 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 865	2 600	2 694	2 687
Resultat efter finansiella poster	-1 653	-1 573	-124	-1 642
Förändring av underhållsfond	91	-433	171	171
Resultat efter fondförändringar	-1 744	-1 140	-298	-1 813
Sparande, kr / kvm	-210	20	204	58
Soliditet (%)	61	58	63	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	733	660	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	81	80	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	708	660	610	646
Bostadshyra, kr / kvm	1 323	1 274	1 394	1 346
Driftskostnad, kr / kvm	390	432	366	369
Energikostnad, kr / kvm	189	225	173	132
Ränta, kr / kvm	491	128	107	132
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	48	25	63	63
Lån, kr / kvm	11 217	12 305	12 435	12 534
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 513	13 726	-	-
Räntekänslighet (%)	17	21	-	-
Snittränta (%)	4,38	1,04	0,86	1,05

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 lån 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.

Upplösning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 792 974	-	-3 455 471	-1 573 300
Disposition enligt föreningsstämma			-1 573 300	1 573 300
Avsättning till underhållsfond		167 000	-167 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 880	75 880	
Årets resultat				-1 653 133
Vid årets slut	70 792 974	91 120	-5 119 891	-1 653 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 028 771
Årets resultat före fondförändring	-1 653 133
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-167 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 880
Summa över/underskott	-6 773 024

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 773 024**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 719 620	2 544 900
Övriga rörelseintäkter	3	145 659	55 188
Summa rörelseintäkter		2 865 279	2 600 088
		2 865 279	2 600 088
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-339 941	-199 594
Planerat underhåll	5	-75 880	-847 358
Driftskostnader	6	-1 371 829	-1 517 331
Övriga kostnader	7	-126 709	-234 516
Personalkostnader	8	-156 036	-126 951
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-837 673	-796 546
Summa rörelsekostnader		-2 908 068	-3 722 296
Rörelseresultat		-42 789	-1 122 208
Finansiella poster			
Ränteintäkter		115 474	285
Räntekostnader		-1 725 818	-451 377
Summa finansiella poster		-1 610 344	-451 092
Resultat efter finansiella poster		-1 653 133	-1 573 300
Resultat före skatt		-1 653 133	-1 573 300
Årets resultat		-1 653 133	-1 573 300

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	99 011 761	99 849 434
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 517 201	80 000
		<u>102 528 962</u>	<u>99 929 434</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 528 962</u>	<u>99 929 434</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	60
Övriga fordringar		613 149	248 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 373	86 679
		<u>710 522</u>	<u>334 970</u>
Kassa och bank	12	1 213 608	9 374 534
Summa omsättningstillgångar		<u>1 924 130</u>	<u>9 709 504</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 453 092</u>	<u>109 638 938</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 792 974	70 792 974
Underhållsfond		91 120	-
		<u>70 884 094</u>	<u>70 792 974</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 119 891	-3 455 471
Årets resultat		-1 653 133	-1 573 300
		<u>-6 773 024</u>	<u>-5 028 771</u>
Summa eget kapital		<u>64 111 070</u>	<u>65 764 203</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	27 247 417
		<u>-</u>	<u>27 247 417</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	39 427 548	16 002 976
Leverantörsskulder		149 336	199 656
Skatteskulder		8 553	6 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	756 585	418 641
		<u>40 342 022</u>	<u>16 627 318</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 453 092</u>	<u>109 638 938</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-42 789	-1 122 208
Avskrivningar	837 673	796 546
	794 884	-325 662
Erhållen ränta	115 474	285
Erlagd ränta	-1 725 818	-451 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-815 460	-776 754
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-95 111	117 324
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	290 133	53 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-620 438	-605 890
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	7 957 448
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 437 201	-1 725 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 437 201	6 232 448
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	39 427 548	14 070 131
Amortering av låneskulder	-43 250 393	-14 527 286
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 822 845	-457 155
Årets kassaflöde	-7 880 484	5 169 403
Likvida medel vid årets början	9 620 989	4 451 586
Likvida medel vid årets slut	1 740 505	9 620 989

(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

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 230 908	2 079 312
Hyror bostäder	485 712	462 635
Övriga objekt	3 000	2 953
Summa	2 719 620	2 544 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kommunikation	85 020	5 147
Överlåtelseavgifter	6 460	4 814
Övriga intäkter	54 179	45 227
Summa	145 659	55 188

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 57 842 kr i form av elstöd (etc)

Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	17 194	8 181
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 772	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 249	1 394
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 722	16 917
Övrigt, gemensamma utrymmen	40 319	-
VA & sanitet, installationer	11 283	10 669
Värme, installationer	1 231	-
Ventilation, installationer	16 061	-
El, installationer	11 586	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 615	-
Hiss	92 229	14 610
Huskropp	92 700	5 237
Markytor	-	1 100
Vattenskador	5 936	139 250
Klottersanering	1 044	2 236
Summa	339 941	199 594

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	-	23 608
Armaturer, gemensamma utrymmen	75 880	-
Markytor	-	823 750
Summa	75 880	847 358

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	66 738	63 798
Teknisk förvaltning	224 164	225 542
Besiktningkostnader	6 599	74 499
Snöröjning	818	-
Serviceavtal	138 407	73 064
Förbrukningsmaterial	17 270	22 741
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 238
El	160 443	345 045
Uppvärmning	354 732	303 692
Vatten och avlopp	147 418	140 625
Avfallshantering	73 853	69 653
Försäkringar	41 134	38 045
Systematiskt brandskyddsarbete	40 460	-
Hyressättningsavgift	620	2 899
Kabel-TV	27 964	71 401
Bredband	69 300	78 372
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 909	5 717
Summa	1 371 829	1 517 331

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	11 051	3 413
Förvaltningskostnader	89 994	113 359
Revision	11 875	15 094
Bankkostnader	1 925	2 899
IT-tjänster	464	9 612
Övriga externa tjänster	9 550	66 140
Övriga externa kostnader	1 850	23 999
Summa	126 709	234 516

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	119 700	96 600
Summa	119 700	96 600
Sociala avgifter	36 336	30 351
Summa	156 036	126 951

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	837 673	796 546
Summa	837 673	796 546

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 593 757	63 593 757
-Mark	42 035 770	42 035 770
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	80 000	80 000
	105 709 527	105 709 527
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 437 201	1 725 000
	3 437 201	1 725 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	109 146 728	107 434 527
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 780 093	-4 983 547
	-5 780 093	-4 983 547
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-837 673	-796 546
	-837 673	-796 546
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 617 766	-5 780 093
Redovisat värde	102 528 962	99 929 434
<i>Varav</i>		
Byggnader	56 975 991	57 813 664
Mark	42 035 770	42 035 770
Pågående nyanläggningar	3 517 201	80 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
Totalt taxeringsvärde	72 000 000	72 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	97 374	86 679
Summa	97 374	86 679

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Affärskonto Handelsbanken	97 059	102 997
Affärskonto Handelsbanken	-	9 020 000
Affärskonto Handelsbanken	287	251 537
Placeringskonto Handelsbanken	1 116 262	-
Summa	1 213 608	9 374 534

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	39 427 548	16 002 976
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	27 247 417
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	39 427 548	43 250 393

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	39 427 548	43 250 393
Summa	39 427 548	43 250 393

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,31 %	Löst	965 207	-	965 207	-
Stadshypotek	2,96 %	Löst	967 638	-	967 638	-
Stadshypotek	3,23 %	Löst	14 070 131	-	14 070 131	-
Stadshypotek	3,23 %	Löst	7 247 417	-	7 247 417	-
Stadshypotek**	4,63 %	2024-01-03	-	7 357 417	-	7 357 417
Stadshypotek	3,35 %	Löst	20 000 000	-	20 000 000	-
Stadshypotek**	4,63 %	2024-01-03	-	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek*	4,66 %	2024-12-30	-	12 070 131	-	12 070 131
Summa			43 250 393	39 427 548	43 250 393	39 427 548

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

** Efterfrågat villkorsändring, ska puttats in.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	104 545
Upplupna räntekostnader	316 401	8 427
Förutbetalda intäkter	218 656	217 152
Upplupna revisionsarvoden	10 000	17 500
Upplupna driftskostnader	73 538	71 016
Summa	756 586	418 640

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	50 300 000	50 300 000
Summa ställda säkerheter	50 300 000	50 300 000

Underskrifter

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

Simon Tedenvall
Styrelseordförande

Tommy Grabber

Mathias Remgren

Monika Andersson

Johan Ågren

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

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023-12-31 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 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.

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 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. 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 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.



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

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 2023 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 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 överträdelse 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