



Välkommen till årsredovisningen för Brf Inland 2

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 2002-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-31 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-07-23.

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 2	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1935

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 398 kvm och 1 lokal om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 2423 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maurita Andersson	Ordförande
Gustav Hedlund	Styrelseledamot
Kasper Isgren	Styrelseledamot
Olof Eriksson	Styrelseledamot
Therese Frykstrand	Styrelseledamot
Felicia Montan	Suppleant
Magnus Fredrik Berggren	Suppleant

Valberedning

Lars Tjäder och Malin Tjäder

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/ Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Thomas Jönsson Aukoriserad Revisor Revisorsgruppen i Malmö AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-25. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av dagvatten och dräneringsrör
Spolning av avloppsstammar och avloppsrör per lägenhet
Filmning och Relining av dagvattenrör och avloppsbrunn
- 2023** ● Renovering av hissar
Renovering av tvättmaskiner, torktumlare och ny värmefläkt i torkrum
- 2022** ● Tilläggsrenovering av fönster - Slipning och målning av dropplistor på fönstren
50 årig underhållsplan upprättad av SBC samt 10 årig flerårsbudget
OVK genomförd
Tilläggsrenovering genom att sätta skyddande duk under skorstens takhuvarna
Plattsättning och cykelställ med staket på framsidan på Roslins väg
- 2021** ● Renovering av samtliga ventilationskanaler
Renovering av miljöhus och barnvagnsförråd
Nytt yttertak mm
Relining bottenavlopp i källare
- 2020** ● Extra råttstopp har satts in i källare
Målning av tvättstugeutrymmen
Genomgång av värmesystem - Utfört av extern konsult
Avskiljningsdörrar uppsatta i källare
Tvätt av samtliga balkongfronter
Renovering av port Erikstorpsgratan 18
Renovering av fönster, fasad, portgång och ytterportar - I tre lägenheter genomfördes endast den fönsterrenovering som gick att utföra utifrån pga coronapandemin. Dessa tre lägenheters fönster kommer att åtgärdas inifrån när samhällssituationen tillåter.
- 2019** ● Spolning och filmning av avloppsstammar
- 2018** ● Nya tvättmaskiner
- 2016** ● Tvättstugedörr - Renovering av ytterdörr till tvättstuga

- 2016** ● Elarbete - Omdragning av elledningar och byte av armaturer i trapphusen.
- 2015** ● Ny grind och räcke - Nytt räcke och grind vid nedgång till tvättstuga
Lövsilar - Montering av lövsilar på fastighetens alla stuprör
- 2014** ● Putsat och målat sockeln innergård
Installation fiber - Fiber installerat till samtliga lägenheter
Relining delar av dagvattenledningarna
- 2013** ● Elarbete - I källaren i samband med gårdsarbete
Miljöhus innergård - Inkl källsortering och kompostering
Nytt barnvagnsförråd
Gårdsrenovering - Dränering, plattläggning mm
- 2012-2013** ● Utbyte gårdsbalkonger. - .
- 2012** ● Spolning och filmning avloppsstammar.
- 2011** ● Byte av reglersystem i undercentral.
Ny torktumlare tvättstuga.
- 2009** ● Renovering källare. - Renovering och målning av källare samt nya förrådsburar och belysning.
Renovering balkonger. - Gjutning av nya balkonger och byte av balkongfronter.
Renovering fönster. - Ommålning , riktning och tätning av fönster.
- 2006** ● Hobbyrum. - Ombyggnad av fd skyddsrum till hobbyrum.
- 2005** ● Ommålningar. - Grundmurar, entrédörrar och delar av trapphusen.
Skorstenar och ventiler. - Reparation och nybyggnad av ventilskorsten.
Ommålning av tak.
Renovering av tvättstuga. - Ommålning.
Plantering av innergård. - Plantering, nybyggnad av grill, ommålning av gränsmur.
- 2004** ● Byte av vatten- och avloppstammar. Renovering av samtliga badrum
Nyinstallation hiss. - Renovering av hissorg och byte av motorer.

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK Besiktning av 3 vindslägenheter
Besiktning av gasledningssystemet
Målning av sockel

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning VFAS AB

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen med kopplad flerårsbudget har uppdaterats.

Spolning av stuprörsledningar samt spolning av avloppsrör och avloppsstammar per lägenhet har genomförts.

Filmning och relining av dagvattenledningar i föreningens mark samt med insats av Malmö Kommun byttes också kommunens avloppsrör och avloppsbrunn som var i anslutning till föreningens mark och anslutande ledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring av lånevillkor: Lånet på 2 524 500 kr omsattes 2024-09-30 från rörlig ränta till en bunden ränta på 2,56% på 3 år.

Lånet på 2 557 500kr omsattes 2024-12-30 från rörlig ränta till en bunden ränta på 2,99% på 3 år.

av Föreningens totala låneskuld på 13 153 903kr har endast lån om 700 000kr samt lån om 400 000kr en rörlig 90 dagars ränta.

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

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar proaktivt med underhållsfrågor och uppföljning av ekonomin

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 765 048	1 644 716	1 503 713	1 401 287
Resultat efter fin. poster	-138 444	-101 480	-740 432	-7 000 322
Soliditet (%)	42	42	43	44
Yttre fond	1 231 564	603 750	296 000	139 701
Taxeringsvärde	50 186 000	50 186 000	50 186 000	46 567 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	653	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 485	5 502	5 522	5 545
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 429	5 446	5 465	5 488
Sparande per kvm totalyta, kr	55	78	79	117
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	23	35	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	157	140	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	33	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	213	206	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	1,74	1,11	-
Räntekänslighet (%)	7,81	8,42	-	-

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 belänad 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

Styrelsen finner det negativa resultatet för 2024 som rimligt sett till den bedrivna verksamheten. Den ökade sammantagna kostnadsbilden vad gäller kostnader för uppvärmning, vatten och högre räntor medförde att vi under 2023 och 2024 justerade våra årsavgifter och ökade våra intäkter. Styrelsen arbetar noggrant för att uppnå kostnadskontroll i alla delar av verksamheten och följer löpande upp verksamheten mot budget. Det negativa resultatet för 2024 om – 138.444 kr innehåller en oförutsedd kostnad om ca 140.000 kr på relining av dagvattenledningar som inte låg i budget. Resultatet belastas också av en avskrivning på 270.632 kr. Exkluderar vi avskrivningen från resultatet når verksamheten ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 132 188 kr.

Styrelsen arbetar med en långsiktig underhållsplan på 50 år och en flerårsbudget på 10 år, som uppdateras årligen. De av styrelsen genomförde avgiftsjusteringarna under senare år innebär att föreningens intäkter under 2025 per årsbasis vuxit med ca 150.000 kr jämfört med 2023. Per den 1 januari 2025 justerades årsavgifterna med en höjning om 2%.

Mot bakgrund av nuläge och framtida behov ska verksamheten planeras och där är underhållsplanen och flerårsbudgeten viktiga styrdokument för styrelsen. Föreningens intäkter ska täcka både kostnader här och nu men även klara av ett sparande för framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 282 453	-	-	16 282 453
Upplåtelseavgifter	1 471 591	-	-	1 471 591
Fond, yttre underhåll	603 750	-	627 814	1 231 564
Balanserat resultat	-8 340 555	-101 480	-627 814	-9 069 849
Årets resultat	-101 480	101 480	-138 444	-138 444
Eget kapital	9 915 759	0	-138 444	9 777 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 442 035
Årets resultat	-138 444
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-627 814
Totalt	-9 208 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 208 293

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	1 765 048	1 644 713
Övriga rörelseintäkter	3	-1 705	-6 464
Summa rörelseintäkter		1 763 343	1 638 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 143 379	-977 549
Övriga externa kostnader	9	-133 880	-189 497
Personalkostnader	10	-63 150	-57 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 632	-291 631
Summa rörelsekostnader		-1 611 041	-1 516 536
RÖRELSERESULTAT		152 303	121 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 647	6 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-300 394	-229 583
Summa finansiella poster		-290 747	-223 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 444	-101 480
ÅRETS RESULTAT		-138 444	-101 480

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 484 252	22 754 884
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 484 252	22 754 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 487 052	22 757 684
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 285	16 464
Övriga fordringar	15	803 993	695 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	34 579	0
Summa kortfristiga fordringar		848 857	711 483
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		848 857	711 483
SUMMA TILLGÅNGAR		23 335 910	23 469 168

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 754 044	17 754 044
Fond för yttre underhåll		1 231 564	603 750
Aktiekapital		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		19 021 608	18 393 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 069 849	-8 340 555
Årets resultat		-138 444	-101 480
Summa fritt eget kapital		-9 208 293	-8 442 035
SUMMA EGET KAPITAL		9 813 315	9 951 759
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 026 903	6 971 903
Summa långfristiga skulder		12 026 903	6 971 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 127 000	6 222 750
Leverantörsskulder		82 791	92 898
Skatteskulder		9 310	3 461
Övriga kortfristiga skulder		15 070	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	261 521	211 397
Summa kortfristiga skulder		1 495 692	6 545 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 335 910	23 469 168

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 303	121 712
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	270 632	291 631
	422 935	413 343
Erhållen ränta	9 647	6 390
Erlagd ränta	-300 394	-194 556
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	132 188	225 178
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 237	1 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 936	62 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 887	289 209
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 750	-47 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 750	-47 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	127 137	241 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	649 718	408 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	776 855	649 718

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Inland 2 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 kabel-tv, 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	0,5 - 6,6 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 684 872	1 566 414
Hysesintäkter lokaler	73 788	73 788
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 000	-1 000
Pantsättningsavgift	3 915	1 575
Överlåtelseavgift	4 179	3 939
Administrativ avgift	294	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	1 765 048	1 644 713

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 312
Övriga intäkter	0	-27 292
Återbäring försäkringsbolag	-1 705	2 516
Summa	-1 705	-6 464

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	74 459	76 487
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 206	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 125	11 935
Hissbesiktning	2 363	1 958
Brandskydd	0	11 242
Gårdkostnader	8 048	898
Snöröjning/sandning	2 741	5 302
Serviceavtal	41 454	54 840
Förbrukningsmaterial	3 788	15 227
Summa	152 183	177 888

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	2 334	0
Installationer	0	4 565
Tvättstuga	25 774	41 792
Källarutrymmen	3 291	5 819
VVS	202 465	16 309
Värmeanläggning/undercentral	1 626	3 313
Ventilation	4 960	29 123
Elinstallationer	0	3 313
Hissar	7 339	12 635
Tak	42 788	10 688
Mark/gård/utemiljö	0	5 806
Vattenskada	0	21 881
Summa	290 576	155 244

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	62 946	55 399
Uppvärmning	419 302	381 328
Vatten	108 877	79 708
Sophämtning/renhållning	25 402	38 665
Summa	616 527	555 100

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	17 057	18 521
Kabel-TV	17 535	22 444
Fastighetsskatt	49 500	48 352
Summa	84 092	89 317

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	2 632
Tele- och datakommunikation	275	2 725
Juridiska åtgärder	3 625	28 031
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 012
Revisionsarvoden extern revisor	28 000	55 000
Fritids och trivselkostnader	1 175	5 385
Föreningskostnader	10 732	800
Förvaltningsarvode enl avtal	58 419	51 862
Överlåtelsekostnad	4 013	7 351
Pantsättningskostnad	5 160	3 940
Administration	10 756	5 040
Konsultkostnader	10 619	25 719
Summa	133 880	189 497

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	5 850	5 360
Summa	63 150	57 860

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	300 394	229 583
Summa	300 394	229 583

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 619 052	27 619 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 619 052	27 619 052
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 864 168	-4 572 537
Årets avskrivning	-270 632	-291 631
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 134 800	-4 864 168
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 484 252	22 754 884
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 753 900</i>	<i>6 753 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 332 000	26 332 000
Taxeringsvärde mark	23 854 000	23 854 000
Summa	50 186 000	50 186 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 004	45 004
Utgående anskaffningsvärde	45 004	45 004
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 004	-45 004
Utgående avskrivning	-45 004	-45 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 144	37 927
Skattefordringar	620	0
Övriga kortfristiga fordringar	7 374	7 374
Transaktionskonto	236 641	244 975
Borgo räntekonto	540 215	404 743
Summa	803 993	695 019

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 329	0
Förutbet fast skötsel	12 475	0
Förutbet kabel-TV	5 985	0
Förutbet bredband	790	0
Summa	34 579	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	1,01 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2025-01-30	4,25 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2027-12-31	2,99 %	2 557 500	2 571 250
Handelsbanken	2027-09-30	2,56 %	2 524 500	2 551 500
Handelsbanken	2026-06-01	1,08 %	1 600 000	1 600 000
Handelsbanken	2025-03-13	3,70 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,01 %	4 871 903	4 871 903
Summa			13 153 903	13 194 653
Varav kortfristig del			1 127 000	6 222 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 018 903 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	222	0
Uppl kostn el	5 588	0
Uppl kostnad Värme	49 287	0
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	27 500
Uppl kostn räntor	20 696	37 342
Uppl kostn vatten	8 444	0
Uppl kostnad Sophämtning	418	0
Förutbet hyror/avgifter	148 866	146 555
Summa	261 521	211 397

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 350 000	13 350 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 2% för 2025-

Underskrifter

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

Malmö

Gustav Hedlund
Styrelseledamot

Kasper Isgren
Styrelseledamot

Maurita Andersson
Ordförande

Olof Eriksson
Styrelseledamot

Therese Frykstrand
Styrelseledamot

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

Revisorsgruppen i Malmö AB
Thomas Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 16:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 09:03

DOCUMENT ID:

Bk4bdX1lpJe

ENVELOPE ID:

rylZdm1xTke-Bk4bdX1lpJe

DOCUMENT NAME:

Brf Inland 2, 769608-2234 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAURITA ANDERSSON anderssonmaurita@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 10:25 25.03.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.4.193
2. KASPER ISGREN isgren.kasper@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 11:01 25.03.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.90
3. GUSTAV HEDLUND gustavhedlund@live.se	Signed Authenticated	25.03.2025 13:14 25.03.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.102
4. Olof Eriksson olof.eriksson.malmo@protonmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 14:29 25.03.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.242.227
5. EVA THERESE ELISE FRYKSTRAND t.frykstrand@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 16:10 25.03.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 46.195.132.192
6. Hans Thomas Peter Jönsson erik.hakansson@revisorsgruppen.se	Signed Authenticated	25.03.2025 16:47 25.03.2025 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.142.128

* 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

Till föreningsstämman i Brf Inland 2

Org.nr. 769608-2234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inland 2 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Inland 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Thomas Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 16:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 09:03

DOCUMENT ID:

H1WWu71gTyx

ENVELOPE ID:

S1-0mJlpJe-H1WWu71gTyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Inland 2.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Thomas Peter Jönsson	 Signed	25.03.2025 16:48	eID	Swedish BankID
erik.hakansson@revisorsgruppen.se	Authenticated	25.03.2025 16:30	Low	IP: 4.223.142.128

* 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