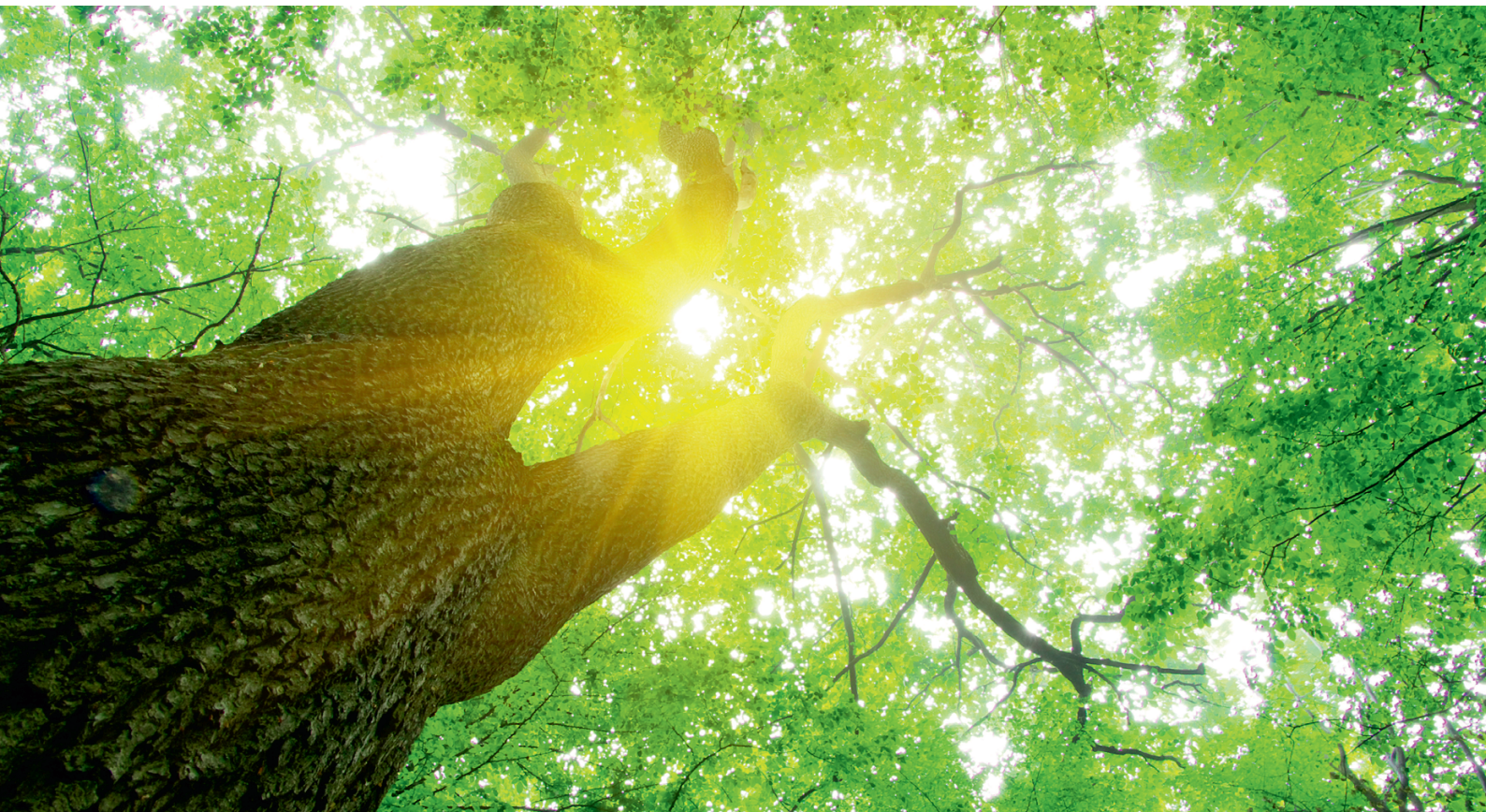




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Inland 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Maurita Andersson	Ordförande
Nadda Al-Kirvy	Ledamot
Olof Eriksson	Ledamot
Henrik Hansson	Ledamot
Gustav Hedlund	Ledamot

Magnus Berggren	Suppleant
Simon Josefsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 24 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Ranstam	Ordinarie Extern	HLB Revisorsgruppen
-------------	------------------	---------------------

Valberedning

Malin Tjäder
Lars Tjäder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Årsstämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Inland 2	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

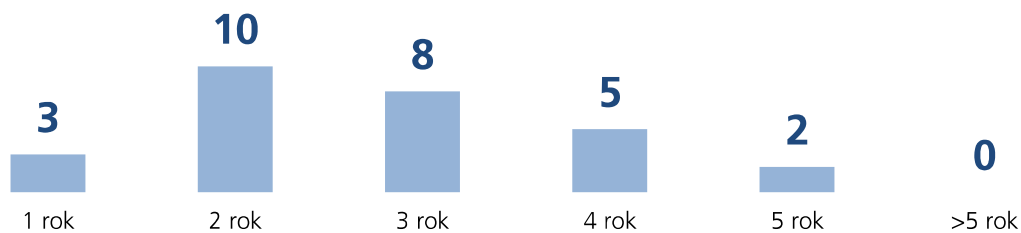
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 423 m², varav 2 398 m² utgör boyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skrädderi	25 m ²	Tillsvidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt yttertak mm	2021	
Relining avlopp i källare	2021	
Renovering av miljöhus och barnvagnsförråd	2021	
Renovering av samtliga ventilationskanaler	2021	
Målning av tvättstugeutrymmen	2020	
Renovering av port Erikstorpsgatan 18	2020	
Renovering av fönster, fasad, portgång och ytterportar	2020	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.
Tvätt av samtliga balkongfronter	2020	
Genomgång av värmesystem	2020	Utfört av extern konsult
Avskiljningsdörrar uppsatta i källare	2020	
Extra råttstopp har satts in i källare	2020	
Spolning och filmning av avloppsstammar	2019	
Nya tvättmaskiner	2018	
Förvaringslösning	2016	Ny förvaringslösning för leksaker i barnvagnsförrådet.
Tvättstugedörr	2016	Renovering av ytterdörr till tvättstuga
Elarbete	2016	Omdragning av elledningarna och byte av armaturer i trapphusen.
Lövsilar	2015	Montering av lövsilar på fastighetens alla stuprör
Ny grind och räcke	2015	Nytt räcke och grind vid nedgång till tvättstuga
Putsat och målat sockeln innergård	2014	
Relining delar av dagvattenledningarna	2014	
Installation fiber	2014	Fiber installerat till samtliga lägenheter
Nytt barnvagnsförråd	2013	
Miljöhus innergård	2013	Inkl källsortering och kompostering
Elarbete	2013	I källaren i samband med gårdsarbete
Gårdsrenovering	2013	Dränering, plattläggning mm
Utbyte gårdsbalkonger.	2012 - 2013	.
Spolning och filmning avloppsstammar.	2012	
Ny torktumlare tvättstuga.	2011	
Byte reglersystem undercentral.	2011	
Renovering fönster.	2009	Ommålning, riktning och tätning av fönster.
Renovering balkonger.	2009	Gjutning av nya balkonger och byte av balkongfronter.
Renovering källare.	2009	Renovering och målning av källare samt nya förrådsburar och belysning.
Hobbyrum.	2006	Ombyggnad av fd skyddsrum till hobbyrum.

Ommålning av tak.	2005	
Skorstenar och ventiler.	2005	Reparation och nybyggnad av ventilskorsten.
Ommålningar.	2005	Grundmurar, entrédörrar och delar av trapphusen.
Renovering av tvättstuga.	2005	Ommålning.
Plantering av innergård.	2005	Plantering, nybyggnad av grill, ommålning av gränsmur.
Rörstambyte.	2004	
Nyinstallation hiss.	2004	Renovering av hisskorg och byte av motorer.

Planerat underhåll	År
Översyn/ev utökning av cykelparkeringar	2022
Renovering/målning av trapphus	2022/23
Underhåll av fönster	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	VFAS AB

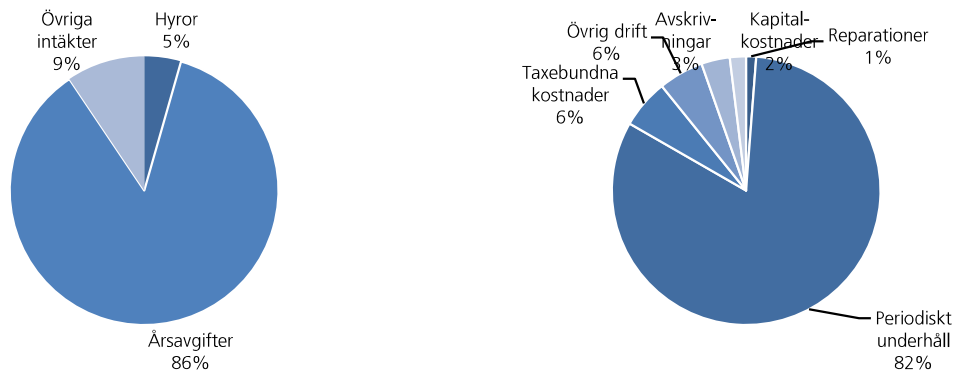
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	486 304	1 488 767
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 562 495	1 376 330
Finansiella intäkter	300	68
Ökning av långfristiga skulder	7 245 500	336 348
Ökning av kortfristiga skulder	64 807	92 729
	8 873 101	1 805 475
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 103 552	2 734 398
Finansiella kostnader	167 926	72 111
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 709	1 429
	8 274 186	2 807 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 085 219	486 304
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	598 915	-1 002 463

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har ett flertal stora projekt genomförts.

Takrenovering

En total takrenovering som tog cirka 7 månader har utförts. All befintlig takplåt har bytts ut, inkluderat takavvattning, huvar och skorstenar. Takfot mot gata har klätts in i plåtkassetter av lackerad aluminium. Under korrugerad takplåt har läkt rivits, underliggande eternitplattor har tagits bort samt takläkt. Gammal underlagspapp har tagits bort och ersatts med ny.

Tilläggsisolering har lagts på befintlig takpanel, därefter spontad plywood och underlagspapp. Nya plåtar av bandtäckt svartlackerad aluminiumplåt har monterats. Renovering och ny plåtinklädnad av alla skorstenar, IM kanaler etc.

Nya stuprör med nya vandlör har monterats. Nya kompletta fönster (4 st) till hissrum har monterats. Ny hängränna mot innergård med tillhörande stuprör.

Luftarna på taket har isolerats och placerats med spridning över taket.

Taksäkerhet med snöskydd och fågelskydd har monterats på hela taket.

Ventilation

Renovering av självdragskanaler med insatsrör. Reparation har skett av ventilationskanaler med insatsrör som betjänar både kök och badrum/WC och övriga rum samt källare och tvättstuga.

Gård

Renovering av barnvagnsförråd gällande tak och väggar samt förstärkning av dörrar och hängränna med stuprör. Renovering av miljöhusets tak och förstärkning med aluminiumplåt på dörrar och stuprör. Pergolans tak har täckts med plasttak.

Relining av bottenplattan

Relining av avloppsrör från källare och ut mot gata.

Övrigt

Källarutrymmen och miljöhus har organiserats och städats upp.

Brandöversyn har genomförts.

Lån

Lån har enligt tidigare information i årsredovisning för 2020 lyfts med 4 500 000 med bindningstid 5 år utan amorteringskrav. Styrelsen har dessutom bundit om lånet på 371 903 som gick ut. Båda dessa lån har lagts ihop till ett belopp med samma villkor och utgör totalsumman 4 871 903. För att kunna täcka de oförutsedda kostnaderna i samband med takprojekt med tilläggsisolering, renovering av skorstenar, tätning av takfönster mm och ventilationsprojektet och för att säkra 3 månadsintäkter i kassan, har ytterligare lån utan amorteringskrav tagits upp. 2 100 000 som bundits på 5 år och 700 000 med rörlig ränta.

Beslut har fattats av styrelsen att höja avgifterna med 2% från 1 jan 2022 mot bakgrund av den ökade inflationen. Styrelsearvode som tidigare utgår med 1,5 basbelopp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	561	556	515	561
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 782	2 483	2 861	2 466
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 545	2 524	2 383	2 410
Elkostnad/m ² totalyta	23	16	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	139	121	119	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	24	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	30	28	32
Soliditet (%)	44	74	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 000	-1 722	-19	277
Nettoomsättning (tkr)	1 401	1 375	1 304	1 407

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 398 m² bostäder och 25 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 282 453	0	0	16 282 453
Inträdesavgifter	36 000	0	0	36 000
Upplåtelseavgifter	1 471 591	0	0	1 471 591
Fond för yttre underhåll	139 701	139 701	-1 057 872	1 057 872
S:a bundet eget kapital	17 929 745	139 701	-1 057 872	18 847 916
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-135 751	-139 701	-663 877	667 827
Årets resultat	-7 000 322	-7 000 322	1 721 750	-1 721 750
S:a ansamlad förlust	-7 136 074	-7 140 023	1 057 873	-1 053 922
S:a eget kapital	10 793 671	-7 000 322	1	17 793 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 000 322
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	97 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 701
summa balanserat resultat	-7 042 832

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

139 701
-6 903 131

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 401 287	1 375 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 208	1 278
Summa rörelseintäkter		1 562 495	1 376 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 912 316	-2 500 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 799	-140 700
Personalkostnader	Not 6	-83 437	-93 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 639	-291 639
Summa rörelsekostnader		-8 395 191	-3 026 037
RÖRELSERESULTAT		-6 832 696	-1 649 707
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 926	-72 111
Summa finansiella poster		-167 626	-72 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 000 322	-1 721 750
ÅRETS RESULTAT		-7 000 322	-1 721 750

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	23 338 154	23 629 794
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 338 154	23 629 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 340 954	23 632 594
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7	500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 132 441	530 324
Summa kortfristiga fordringar		1 132 448	530 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 132 448	530 824
SUMMA TILLGÅNGAR		24 473 402	24 163 418

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		36 000	36 000
Medlemsinsatser		17 754 044	17 754 044
Fond för yttre underhåll	Not 12	139 701	1 057 872
Summa bundet eget kapital		17 929 745	18 847 916
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-135 751	667 827
Årets resultat		-7 000 322	-1 721 750
Summa ansamlad förlust		-7 136 074	-1 053 922
SUMMA EGET KAPITAL		10 793 671	17 793 994
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 542 403	2 962 098
Summa långfristiga skulder		12 542 403	2 962 098
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	754 500	3 089 305
Leverantörsskulder		110 541	68 629
Skatteskulder		4 634	4 324
Övriga skulder		15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	252 653	230 068
Summa kortfristiga skulder		1 137 328	3 407 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 473 402	24 163 418

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Yttre anläggningar	15-50 år	15-50 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	10-20 år	10-20 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 400 230	1 346 375
Årsavgifter - bortfall	-54 415	-14 000
Hyror lokaler	69 556	62 066
Hysesrabatt	-14 093	-19 383
Öresutjämning	9	-7
	1 401 287	1 375 052

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 228
	Övriga intäkter	161 208	50
		161 208	1 278
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 360	38 994
	Fastighetsskötsel beställning	17 674	21 153
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 362	8 512
	Snöröjning/sandning	9 353	1 563
	Städning enligt beställning	25 931	0
	Sotning	0	3 384
	Hissbesiktning	1 738	1 655
	Myndighetstillsyn	0	23 125
	Gemensamma utrymmen	610	2 452
	Sophantering	0	1 100
	Gård	5 642	4 532
	Serviceavtal	49 786	39 300
	Förbrukningsmateriel	5 648	5 902
	Brandskydd	13 161	8 118
		235 265	159 790
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 746	9 259
	Källare	12 870	0
	Entré/trapphus	1 833	0
	Lås	6 383	10 486
	VVS	8 888	1 650
	Värmeanläggning/undercentral	8 100	0
	Ventilation	18 701	0
	Elinstallationer	1 811	1 919
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 744
	Hiss	20 316	22 838
	Tak	0	12 500
	Fönster	6 556	0
	Balkonger/altaner	1 655	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 917	27 504
		101 776	88 900
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	29 444	0
	VVS	710 010	46 546
	Värmeanläggning	0	2 725
	Tak	6 229 883	66 264
	Fasad	0	1 636 184
	Fönster	22 875	0
		6 992 212	1 751 719
	Taxebundna kostnader		
	El	56 046	38 710
	Värme	336 512	292 071
	Vatten	69 218	57 136
	Sophämtning/renhållning	36 309	29 126
	Grovsopor	3 495	4 225
		501 580	421 268

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 037	15 349
	Kabel-TV	19 924	19 748
		36 961	35 097
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 522	43 682
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 912 316	2 500 456
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	1 238
	Tele- och datakommunikation	937	150
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 375
	Föreningskostnader	450	5 693
	Styrelseomkostnader	0	2 334
	Fritids- och trivselkostnader	5 826	3 474
	Förvaltningsarvode	55 444	105 366
	Administration	1 267	2 820
	Konsultarvode	27 250	5 250
		107 799	140 700
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 950
	Sociala kostnader	12 037	22 292
		83 437	93 242
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	62 715	62 715
	Förbättringar	228 924	228 924
		291 639	291 639

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 663 553	27 663 553
	Nyanskaffningar	-1	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 663 552	27 663 553
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 033 759	-3 742 120
	Årets avskrivningar enligt plan	-291 639	-291 639
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 325 398	-4 033 759
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 338 154	23 629 794
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 753 900	6 753 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 701 000	22 701 000
	Taxeringsvärde mark	23 866 000	23 866 000
		46 567 000	46 567 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
	Lokaler	367 000	367 000
		46 567 000	46 567 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 004	45 004
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 004	45 004
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 004	-45 004
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 004	-45 004
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	37 935	37 189
	Klientmedel hos SBC	319 968	486 304
	Fordringar	9 287	6 831
	Räntekonto hos SBC	765 251	0
		1 132 441	530 324

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 057 872	918 171
	Reservering enligt stadgar	139 701	139 701
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 057 872	0
	Vid årets slut	139 701	1 057 872

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,890 %	2 626 250	2 653 750	2024-06-30
	Handelsbanken	1,550 %	2 598 750	2 625 750	2023-03-30
	Handelsbanken	0,880 %	0	371 903	Avslutat
	Handelsbanken	0,900 %	400 000	400 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,080 %	1 600 000	0	2026-06-01
	Handelsbanken	0,750 %	700 000	0	2022-03-10
	Handelsbanken	1,010 %	500 000	0	2026-03-30
	Handelsbanken	1,010 %	4 871 903	0	2026-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		13 296 903	6 051 403	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-754 500	-3 089 305	
			12 542 403	2 962 098	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 024 403 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 350 000	11 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	70 350	70 950
	Sociala avgifter	22 104	22 292
	Ränta	1 434	644
	Avgifter och hyror	158 765	136 182
		252 653	230 068

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontroll har genomförts av takfönster efter takrenovering.

Besiktning av tak och genomförda åtgärder under takprojektet kommer att efterbesiktigas under våren 2022.

Ljuddämpningsmatta har kompletterats under skorstenshuvarna för att dämpa eventuella ljud.

Genomgående Spolning av avloppsrören i fastigheten inkluderande samtliga lägenheter

Offertter har tagits in gällande rengöring av hisschakt och målning av trapphus samt utökning av cykelställ på framsida av Roslins väg.

Värme flödet kommer att kontrolleras i de tre vindslägenheterna

Vattenskada har åtgärdats

Styrelsens underskrifter

Malmö den 9 / 5 2022


Maurita Andersson
Ordförande


Nadda Al-Kirwy
Ledamot


Olof Eriksson
Ledamot


Henrik Hansson
Ledamot


Gustav Hedlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / maj 2022


Per Ranstam
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 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 avveckla 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. Dessutom:

- 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. 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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 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 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, viktiga 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 9 maj 2022

Per Ranstam

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se