



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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
Olof Eriksson	Ledamot
Gustav Olof Hedlund	Ledamot
Jenny Klippvik	Ledamot
Jan Eric Anton Larsson	Ledamot

Petra Heléna Berggren	Suppleant
Therése Giza	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Malin Tjäder
Lars Tjäder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-11. Extra stämma med anledning av uppkommet behov av renovering av yttertak samt relining av avlopp i källare.

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.

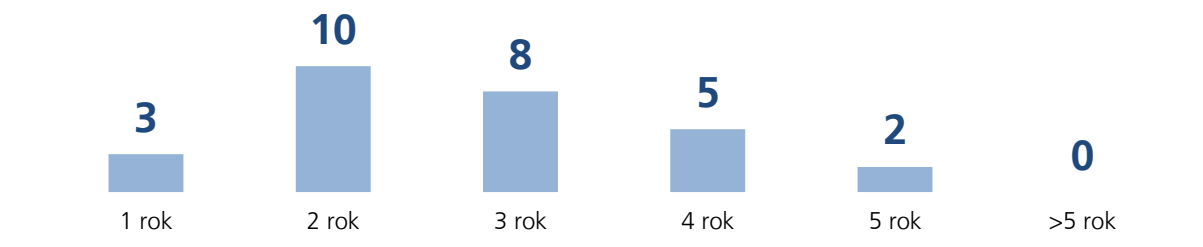
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 423 m², varav 2 398 m² utgör lägenhetsyta 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 2020.

Utfört underhåll	År	Kommentar
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.
Avskiljningsdörrar uppsatta i källare	2020	
Extra rättstopp har satts in i källare	2020	
Tvätt av samtliga balkongfronter	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 elledningar 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
Installation fiber	2014	Fiber installerat till samtliga lägenheter
Putsat och målat sockeln innergård	2014	
Relining delar av dagvattenledningarna	2014	
Elarbete	2013	I källaren i samband med gårdsarbete
Gårdsrenovering	2013	Dränering, plattläggning mm
Miljöhus innergård	2013	Inkl källsortering och kompostering
Nytt barnvagnsförråd	2013	
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	Kommentar
Renovering av yttertak mm	2021	Extern konsult tas in för kontroll och översikt av ev underhållsbehov av värmesystemet
Genomgång av värmesystem	2021	
Relining avlopp i källare	2021	
Renovering av trapphus	2023	
Underhåll av fönster	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

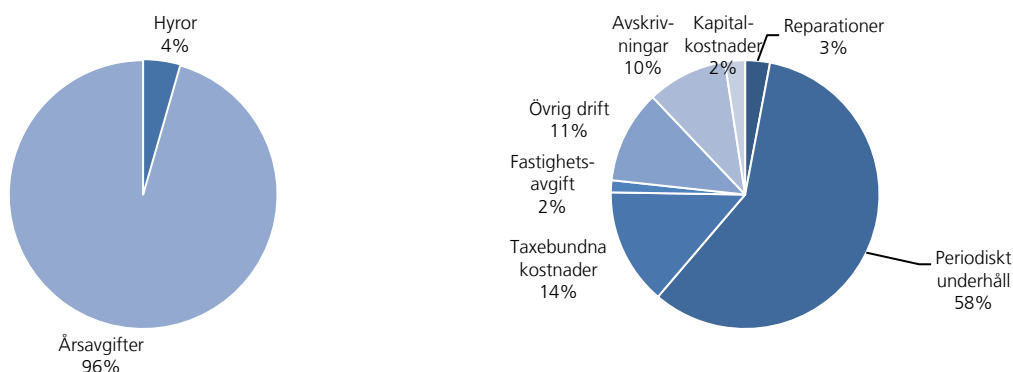
Styrelsen utarbetar tillsammans med en ekonom från SBC en femårsbudget under 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 488 767	1 305 667
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 376 330	1 340 639
Finansiella intäkter	68	171
Ökning av långfristiga skulder	336 348	0
	1 712 746	1 340 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 641 156	993 475
Finansiella kostnader	72 111	67 353
Ökning av kortfristiga fordringar	1 429	5 976
Minskning av långfristiga skulder	0	63 652
Minskning av kortfristiga skulder	513	27 254
	2 715 209	1 157 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	486 304	1 488 767
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 002 463	183 100

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En omfattande renovering av fasad, fönster och ytterportar genomfördes. Balkongfronterna tvättades och tvättstuga samt portgång målades. Samtliga medlemmar fick en hyresrabatt på 500 :- under en månad för att själva ha möjlighet att ombesörja fönsterputsning efter fasadrenoveringen.

Föreningen bytte teknisk förvaltning från SBC till VFAS som tidigare skött den tekniska förvaltningen i fastigheten.

Föreningen har en god ekonomi med låg belåningsgrad. Då kostnader om ca 300 000:- för extra arbeten tillkom i samband med fönster- och fasadrenoveringen har styrelsen under hösten lyft ett lån på 400 000:- med en bindningstid på 3 år, för att säkerställa en rekommenderad buffert på 3 månadsintäkter i kassan. Inför kommande underhållsprojekt (tak och relining av bottenplatta) har styrelsen erhållit ett lånelöfte på ytterligare 4,5 miljoner från Handelsbanken till en ränta på 1,01 % med en femårig bindningstid och utan amorteringskrav.

Då avgiften inte har höjts på flera år har styrelsen fattat ett beslut om en avgiftshöjning på 4 % för att täcka kassaflödet. I samband med extrastämma 2020-11-11 fattades beslut om att genomföra renovering av yttertak samt relining av bottenplatta 2021, samt att styrelsen ersätts med ett arvode om 1,5 basbelopp för styrelsearbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	556	515	561	561
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 483	2 861	2 466	2 456
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 524	2 383	2 410	2 434
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	121	119	129	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	28	32	46
Soliditet (%)	74	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 629	-19	277	262
Nettoomsättning (tkr)	1 375	1 304	1 407	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	1 057 872	139 701	0	918 171
S:a bundet eget kapital	18 847 916	139 701	0	18 708 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	667 827	-139 701	-18 866	826 394
Årets resultat	-1 628 508	-1 628 508	18 866	-18 866
S:a ansamlad förlust	-960 680	-1 768 209	0	807 528
S:a eget kapital	17 887 236	-1 628 508	0	19 515 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 628 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	807 528
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 701
summa balanserat resultat	-960 681

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

1 057 872
97 191

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 375 052	1 303 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 278	36 940
Summa rörelseintäkter		1 376 330	1 340 639
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 500 456	-747 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 700	-245 949
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 639	-298 848
Summa rörelsekostnader		-2 932 795	-1 292 323
RÖRELSERESULTAT		-1 556 465	48 316
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 111	-67 353
Summa finansiella poster		-72 043	-67 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 628 508	-18 866
ÅRETS RESULTAT		-1 628 508	-18 866

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	23 629 794	23 921 433
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 629 794	23 921 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 632 594	23 924 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		500	5 964
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	530 324	1 525 894
Summa kortfristiga fordringar		530 824	1 531 858
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		530 824	1 531 858
SUMMA TILLGÅNGAR		24 163 418	25 456 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		36 000	36 000
Medlemsinsatser		17 754 044	17 754 044
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 057 872	918 171
Summa bundet eget kapital		18 847 916	18 708 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		667 827	826 394
Årets resultat		-1 628 508	-18 866
Summa fritt eget kapital		-960 680	807 528
SUMMA EGET KAPITAL		17 887 236	19 515 743
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 962 098	2 625 750
Summa långfristiga skulder		2 962 098	2 625 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 089 305	3 089 305
Leverantörsskulder		68 629	89 146
Skatteskulder		4 324	3 462
Övriga skulder		15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 826	117 684
Summa kortfristiga skulder		3 314 084	3 314 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 163 418	25 456 090

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. 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	2020	2019
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
Ventilation	Fullt avskriven	10 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

	2020	2019
Årsavgifter	1 346 375	1 234 177
Årsavgifter - bortfall	-14 000	0
Hyrer lokaler	62 066	71 527
Hyrerabatt	-19 383	-2 000
Öresutjämning	-7	-5
	1 375 052	1 303 699

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	0	36 940
	Återbäring försäkringsbolag	1 228	0
	Övriga intäkter	50	0
		1 278	36 940
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 994	0
	Fastighetsskötsel beställning	21 153	10 380
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 512	0
	Snöröjning/sandning	1 563	0
	Sotning	3 384	23 719
	Hissbesiktning	1 655	1 608
	Myndighetstillsyn	23 125	8 738
	Gemensamma utrymmen	2 452	3 607
	Sophantering	1 100	0
	Gård	4 532	500
	Serviceavtal	39 300	18 140
	Förbrukningsmateriel	5 902	5 976
	Brandskydd	8 118	14 654
		159 790	87 322
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 151
	Tvättstuga	9 259	527
	Lås	10 486	0
	VVS	1 650	75 003
	Elinstallationer	1 919	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 744	0
	Hiss	22 838	0
	Tak	12 500	0
	Fönster	0	5 755
	Skador/klotter/skadegörelse	27 504	45 104
		88 900	139 540
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	13 625
	VVS	46 546	0
	Värmeanläggning	2 725	0
	Tak	66 264	0
	Fasad	1 636 184	0
		1 751 719	13 625
	Taxebundna kostnader		
	El	38 710	47 931
	Värme	292 071	289 041
	Vatten	57 136	53 569
	Sophämtning/renhållning	29 126	31 490
	Grovsopor	4 225	7 238
		421 268	429 269
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 349	15 988
	Kabel-TV	19 748	19 556
		35 097	35 544
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 682	42 226
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 500 456	747 526

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 238	625
	Tele- och datakommunikation	150	150
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 750
	Föreningskostnader	5 693	10 692
	Styrelseomkostnader	2 334	755
	Fritids- och trivselkostnader	3 474	1 904
	Förvaltningsarvode	105 366	206 000
	Administration	2 820	3 218
	Konsultarvode	5 250	8 856
		140 700	245 949
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	62 715	62 715
	Förbättringar	228 924	236 133
		291 639	298 848
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 663 553	27 663 553
	Utgående anskaffningsvärde	27 663 553	27 663 553
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 742 120	-3 443 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-291 639	-298 848
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 033 759	-3 742 120
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 629 794	23 921 433
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	37 189	37 127
	Klientmedel hos SBC	486 304	1 488 767
	Fordringar	6 831	0
		530 324	1 525 894

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	918 171	778 470
	Reservering enligt stadgar	139 701	139 701
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 057 872	918 171

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	2 653 750	2 681 250	2021-06-29
Handelsbanken	1,700 %	2 625 750	2 652 750	2023-03-30
Handelsbanken	0,880 %	371 903	381 055	2021-03-30
Handelsbanken	0,900 %	400 000	0	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 051 403	5 715 055	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 089 305	-3 089 305	
		2 962 098	2 625 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 733 143 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 400 000	11 400 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	644	67
Avgifter och hyror	136 182	117 617
	136 826	117 684

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av avloppsstammarna i bottenplatta kommer att genomföras 2021-02-08 - 2021-03-08.

Renovering av yttertaket kommer att genomföras 2021-03-01 - 2021-07-02.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

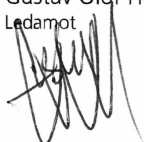
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 9 / 5 2021


Maurita Andersson
Ordförande


Olof Eriksson
Ledamot

Gustav Olof Hedlund
Ledamot




Jenny Klippvik
Ledamot

Jan Eric Anton Larsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021


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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 för föreningen.

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 minna 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mitt uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 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 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 2020-01-01 – 2020-12-31 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 vår 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 vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2020-05-17



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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se