

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Inland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Inland 2	2003	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

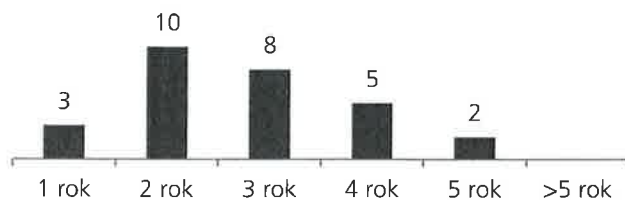
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 423 m<sup>2</sup>, varav 2 398 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 25 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



*Handwritten notes in blue ink:*  
des  
K  
cu  
n  
K  
K

<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Fastighetsmäklare	25 m <sup>2</sup>	2015-08-31

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt barnvagnsförråd	2013	
Miljöhus innergård	2013	Inkl källsortering och kompostering
Elarbete	2013	I källaren i samband med gårdsarbete
Gårdsrenovering	2013	Dränering, plattläggning mm
Spolning och filmning avloppsstammar.	2012	
Utbyte gårdsbalkonger.	2012 - 2013	
Ny torktumlare tvättstuga.	2011	
Byte reglersystem undercentral.	2011	
Renovering källare.	2009	Renovering och målning av källare samt nya förrådsburar och belysning.
Renovering balkonger.	2009	Gjutning av nya balkonger och byte av balkongfronter.
Renovering fönster.	2009	Ommålning, riktning och tätning av fönster.
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	
Putsa och måla sockel	2014	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Gullviks Städ

#### Medlemmar

Medlemslägenheter: 28 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

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

*Handwritten notes:*  
du ska  
LH  
R R



Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	579	579	579	536
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 189	2 125	2 063	2 003
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 042	2 917	3 023	3 128
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	13	20	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	123	113	123
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	21	17	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	95	117	107	60

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	137 471
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	329 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 331
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>399 001</b>


Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **399 001**

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

des ka  


<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 442 739	1 441 146
Övriga rörelseintäkter		1	2
		<b>1 442 740</b>	<b>1 441 148</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-120 621	-92 813
Reparationer		-95 778	-71 926
Taxebundna kostnader		-419 224	-423 212
Övriga driftskostnader		-56 239	-52 689
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-37 510	-41 990
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-72 086	-87 301
Avskrivningar		-275 601	-249 705
		<b>-1 077 059</b>	<b>-1 019 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>365 681</b>	<b>421 513</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 058	4 951
Räntekostnader		-229 268	-283 845
		<b>-228 210</b>	<b>-278 894</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>137 471</b>	<b>142 619</b>

dis  
  
 ✓  
 4/12/13  
 AR

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	25 574 711	24 562 139
Pågående byggnation	Not 4	0	452 813
Maskiner och inventarier	Not 5	5 400	7 800
		<b>25 580 111</b>	<b>25 022 752</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 582 911</b>	<b>25 025 552</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		61 996	57 516
Övriga fordringar		54 253	35 315
Förutbetalda kostnader	Not 6	8 149	11 435
		<b>124 398</b>	<b>104 266</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		3 787	276 505
SBC klientmedel i SHB		464 725	634 297
		<b>468 512</b>	<b>910 802</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>592 910</b>	<b>1 015 068</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 175 821</b>	<b>26 040 621</b>

des ka  
  
 AR

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 282 453	16 282 453
Inträdesavgifter		36 000	36 000
Upplåtelseavgifter		1 471 591	1 471 591
Fond för yttre underhåll	Not 8	482 280	413 949
		<b>18 272 324</b>	<b>18 203 993</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		261 530	187 242
Årets resultat		137 471	142 619
		<b>399 001</b>	<b>329 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 671 325</b>	<b>18 533 854</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 295 375	6 995 375
		<b>7 295 375</b>	<b>6 995 375</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		59 180	299 108
Övriga kortfristiga skulder		0	19 845
Upplupna kostnader	Not 10	61 909	82 396
Förutbetalda avgifter och hyror		88 032	110 043
		<b>209 121</b>	<b>511 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>26 175 821</b>	<b>26 040 621</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 400 000	11 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

des va  


### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,5%	2,5%
Yttre anläggningar	2,0-6,6%	2,0-4,0%
Elanläggning	5,0%	5,0%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
Ventilation	10,0%	10,0%
Stambyte	2,0%	2,0%
Balkong/terrass	2,5%	2,5%
Markinventarier	20,0%	20,0%
Inventarier	20,0%	20,0%
Värmeanläggning	2,0%	2,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Not 1

#### ÅRSavgifter och Hyror

	2013	2012
Årsavgifter	1 388 015	1 388 015
Hyresintäkter	54 724	53 131
	<b>1 442 739</b>	<b>1 441 146</b>

Handwritten notes in blue ink, including the word "des" and various initials and symbols.





<b>Not 2 forts</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	388	388
Tele och datakommunikation	0	556
Revisionsarvode extern revisor	6 687	12 125
Föreningskostnader	550	3 930
Styrelseomkostnader	0	4 607
Fritids och Trivselkostnader	6 958	3 216
Förvaltningsarvode	49 362	48 824
Förvaltningsarvoden övriga	325	0
Administration	3 068	7 719
Korttidsinventarier	398	0
Konsultarvode	0	1 586
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
	<b>72 086</b>	<b>87 301</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	62 715	62 715
Förbättringar	201 586	175 690
Markinventarier	8 900	8 900
Inventarier	2 400	2 400
	<b>275 601</b>	<b>249 705</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 077 059</b>	<b>1 019 635</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	26 239 874	26 104 701
Nyanskaffningar	1 285 772	135 173
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 525 646</b>	<b>26 239 874</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 677 735	-1 430 430
Årets avskrivningar enligt plan	-273 201	-247 305
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 950 935</b>	<b>-1 677 735</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 574 711</b>	<b>24 562 139</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 753 900	6 753 900
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 712 000	14 320 000
Taxeringsvärde mark	11 051 000	8 457 000
	<b>28 763 000</b>	<b>22 777 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	28 400 000	22 400 000
Lokaler	363 000	377 000
	<b>28 763 000</b>	<b>22 777 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	452 813
	<b>0</b>	<b>452 813</b>
<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	45 004	45 004
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 004</b>	<b>45 004</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-37 204	-34 804
Årets avskrivningar enligt plan	-2 400	-2 400
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 604</b>	<b>-37 204</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 400</b>	<b>7 800</b>
<b>Not 6</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	0	1 129
Kabel-TV	5 646	5 359
Otis AB	2 503	2 500
Energibolaget	0	2 447
	<b>8 149</b>	<b>11 435</b>

des  
  
 AR

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	482 280	68 331	0	413 949
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>18 272 324</b>	<b>68 331</b>	<b>0</b>	<b>18 203 993</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	261 530	-68 331	142 619	187 242
Årets resultat	137 471	137 471	-142 619	142 619
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>399 001</b>	<b>69 140</b>	<b>0</b>	<b>329 861</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 671 325</b>	<b>137 471</b>	<b>0</b>	<b>18 533 854</b>

**Not 8  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	413 949	345 618
Reservering enligt stadgar	68 331	68 331
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>482 280</b>	<b>413 949</b>

**Not 9  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,030 %	2 750 000	2 450 000	2016-06-30
Stadshypotek AB	3,210 %	2 700 000	2 700 000	2018-03-30
Stadshypotek AB	3,140 %	1 845 375	1 845 375	2014-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 295 375</b>	<b>6 995 375</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>7 295 375</b>	<b>6 995 375</b>	

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "de", "R", and "RE".*

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	0	1 292
Värme	36 307	51 940
Extern revisor	10 000	15 000
Ränta	14 164	14 164
Elinstallation	1 438	0
	<b>61 909</b>	<b>82 396</b>

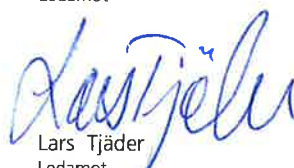
MALMÖ den 19 / 3 2014

  
Maurita Andersson  
Ledamot

Karin Andersson  
Ledamot

  
Anna Rinstham  
Ledamot

  
Mikael Siecke  
Ledamot

  
Lars Tjäder  
Ledamot

  
Peter Ullmark  
Ledamot

  
Lars Widmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2014

  
Tommy Gustavsson  
Extern revisor



## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Inland 2

Org nr 769608-2234

### *Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Inland 2*

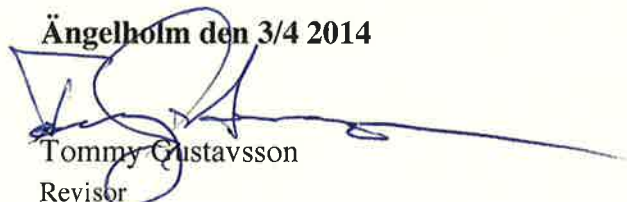
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Inland 2 för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen har tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mina uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 3/4 2014

  
Tommy Gustavsson  
Revisor