

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Finn Erik Hjalte Stenström	Ordförande
Paul Henrik Bredberg	Ledamot
Karin Mia Johanna Hadmyr	Ledamot
Bengt Rune Schöler	Ledamot
Lars Gustaf Widmark	Ledamot

Karl Rune Kristian Frick	Suppleant
Marie Susanne Hjort	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Gustavsson	Ordinarie Extern	BBS Accounting AB
------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Else Bergström
Kristian Rinstham

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

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

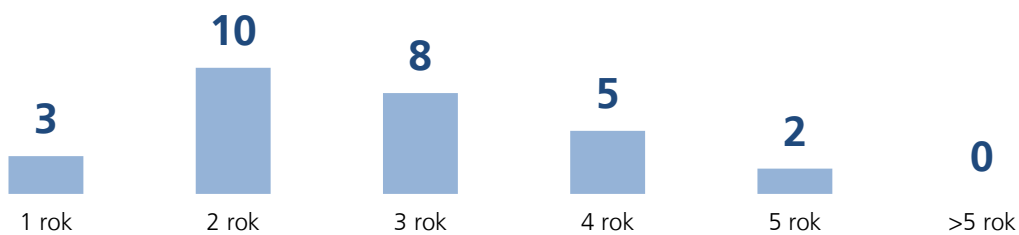
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

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
Fastighetsmäklare	25 m ²	2017-08-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
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	.
Byte reglersystem undercentral	2011	
Ny torktumlare tvättstuga	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 f.d. 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
Underhåll av fönster	2017	Underhåll enl. underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Gullviks Städ

Föreningens ekonomi

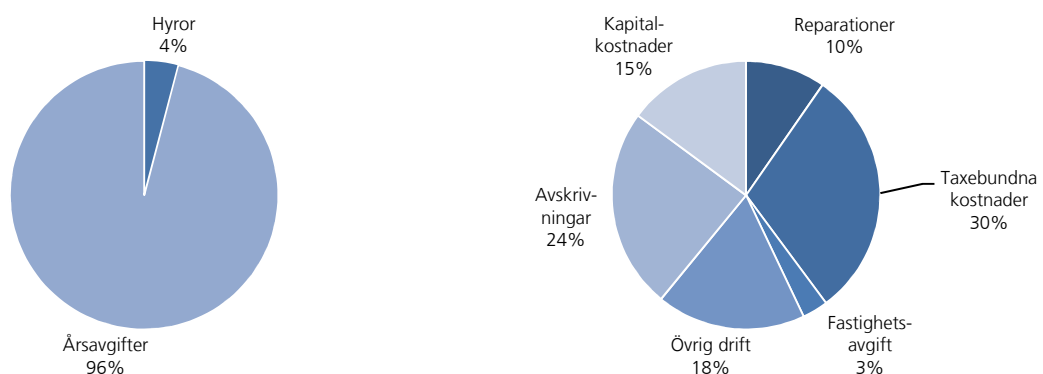
Föreningen har ett bra kassaflöde och har som en följd av god likviditet gjort amorteringar om 350 000 kr under räkenskapsåret 2015. Styrelsen bedömer att amorteringar om minst 300 000 kr kommer att göras under räkenskapsåret 2016.

Bindningstiden för ett av föreningens lån uppgående till ett belopp om 2 750 000 kr löper ut den 30 juni 2016. Såvitt kan bedömas utifrån nuvarande ränteläge, bör i anledning av detta räntekostnaden komma att sjunka väsentligt för lånet.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	435 916	468 512
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 403 856	1 411 595
Finansiella intäkter	259	1 063
Minskning kortfristiga fordringar	0	87 791
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 275
	1 404 115	1 569 724
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	765 381	870 377
Finansiella kostnader	185 912	214 035
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	137 907
Ökning av kortfristiga fordringar	206	0
Minskning av långfristiga skulder	350 000	380 000
Minskning av kortfristiga skulder	123 970	0
	1 425 469	1 602 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	414 563	435 916
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-21 354	-32 596

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vi har amorterat 350tkr.

Vi har tecknat om TV-avtalet och fått ner årskostnaden några procent.

Slutbesiktning av ventilationsåtgärder utifrån den tidigare obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, i alla lägenheter slutfördes med godkänt resultat.

Vi har genomfört en reparation på en hängränna och installerat lövsilar på alla stuprör.

Vi har spolat avloppsstammarna.

Vi har monterat nytt räcke och grind vid nedgång till tvättstuga

Vi har köpt in en ny grill till innergården.

Vi har haft bullfest på gården och glöggkväll med besök av tomten

Händelser efter året

Styrelsen förbereder för underhållsarbete av fönster som skall ske 2017 enligt underhållsplanen.

Styrelsen har börjat förbereda för att renovera trapphusbelysning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	561	564	579	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 300	2 255	2 189	2 125
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 738	2 884	3 042	2 917
Elkostnad/m ² totalyta	12	15	19	13
Värmekostnad/m ² totalyta	108	86	119	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	88	95	117
Soliditet (%)	74	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	151	32	137	143
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 409	1 443	1 441

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	150 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	407 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 331
summa balanserat resultat	490 246

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	490 246
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 403 856	1 409 453
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	2 142
Summa rörelseintäkter		1 403 856	1 411 595
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-683 485	-791 441
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 896	-78 937
Avskrivningar	Not 5	-301 904	-296 721
Summa rörelsekostnader		-1 067 284	-1 167 099
RÖRELSERESULTAT		336 572	244 496
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		259	1 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 912	-214 035
Summa finansiella poster		-185 653	-212 972
ÅRETS RESULTAT		150 919	31 524

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	25 118 793	25 418 296
Maskiner och inventarier Not 7	600	3 000
Summa materiella anläggningstillgångar	25 119 393	25 421 296
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 122 193	25 424 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	450 793	468 278
Summa kortfristiga fordringar	450 793	468 278
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	583	4 245
Summa kassa och bank	583	4 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	451 376	472 523
SUMMA TILLGÅNGAR	25 573 568	25 896 620

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Inträdesavgifter		36 000	36 000
Medlemsinsatser		17 754 044	17 754 044
Fond för yttre underhåll	Not 11	573 477	550 611
Summa bundet eget kapital		18 363 521	18 340 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		339 328	330 670
Årets resultat		150 918	31 524
Summa fritt eget kapital		490 246	362 194
SUMMA EGET KAPITAL		18 853 767	18 702 849
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 565 375	6 915 375
Summa långfristiga skulder		6 565 375	6 915 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		36 052	154 624
Skatteskulder		2 334	3 144
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	116 040	120 628
Summa kortfristiga skulder		154 426	278 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 573 568	25 896 620
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	11 400 000	11 400 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

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.

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

Avskrivningar	2015	2014
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	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markinventarier	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	5 år	5 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 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 346 375	1 353 096
	Hyror lokaler	57 493	56 366
	Öresutjämning	-12	-9
		1 403 856	1 409 453
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	2 142
		0	2 142

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 416	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	6 875
	Städning entreprenad	39 875	43 500
	Städning enligt beställning	0	23 750
	Sotning	0	3 034
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 415	0
	Hissbesiktning	1 438	2 876
	Bevakning	4 413	0
	Gemensamma utrymmen	3 795	6 479
	Gård	5 775	16 108
	Serviceavtal	3 889	19 972
	Förbrukningsmateriel	3 663	13 044
	Störningsjour och larm	0	5 197
	Brandskydd	11 124	9 000
	Fordon	57	510
		82 860	150 345
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 105	2 941
	Källare	32 000	900
	Lås	359	105
	VVS	35 546	98 166
	Värmeanläggning/undercentral	0	975
	Ventilation	8 750	2 175
	Elinstallationer	1 043	0
	Hiss	7 495	0
	Tak	10 063	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 736
	Skador/klotter/skadegörelse	15 975	14 711
	Vattenskada	8 338	18 325
		121 674	150 034
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	45 465
		0	45 465
	Taxebundna kostnader		
	El	30 075	36 302
	Värme	262 261	207 631
	Vatten	54 061	55 752
	Sophämtning/renhållning	32 359	31 029
	Grovsopor	0	5 180
		378 756	335 894
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 495	34 976
	Självrisk	0	8 800
	Kabel-TV	25 266	28 221
		61 761	71 997
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 434	37 706
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	683 485	791 441

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	625	388
	Tele- och datakommunikation	1 000	0
	Hysesförluster	5	1
	Revisionsarvode extern revisor	11 688	2 000
	Föreningskostnader	1 305	550
	Styrelseomkostnader	3 139	4 134
	Fritids- och trivselkostnader	500	1 352
	Förvaltningsarvode	51 852	50 558
	Administration	1 568	3 257
	Korttidsinventarier	0	1 307
	Konsultarvode	5 645	6 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	9 140
		81 896	78 937
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	62 715	62 715
	Förbättringar	236 789	229 382
	Markinventarier	0	2 225
	Inventarier	2 400	2 400
		301 904	296 721
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 663 553	27 525 646
	Nyanskaffningar	0	137 907
	Utgående anskaffningsvärde	27 663 553	27 663 553
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 245 257	-1 950 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-299 504	-294 321
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 544 760	-2 245 257
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 118 793	25 418 296
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 753 900	6 753 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 712 000	17 712 000
	Taxeringsvärde mark	11 051 000	11 051 000
		28 763 000	28 763 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 400 000	28 400 000
	Lokaler	363 000	363 000
		28 763 000	28 763 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-42 004	-39 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 400	-2 400
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 404	-42 004
	Redovisat restvärde vid årets slut	600	3 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	36 813	36 607
	Klientmedel hos SBC	413 980	431 671
		450 793	468 278

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	573 477	68 331	-45 465	550 611
	S:a bundet eget kapital	18 363 521	68 331	-45 465	18 340 655
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	339 328	-68 331	76 989	330 670
	Årets resultat	150 918	150 918	-31 524	31 524
	S:a fritt eget kapital	490 246	82 587	45 465	362 194
	S:a eget kapital	18 853 767	150 918	0	18 702 849

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	550 611	482 280
	Reservering enligt stadgar	68 331	68 331
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 465	0
	Vid årets slut	573 477	550 611

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,050 %	1 115 375	1 465 375	2016-03-30
	Handelsbanken	3,030 %	2 750 000	2 750 000	2016-06-30
	Handelsbanken	3,210 %	2 700 000	2 700 000	2018-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 565 375	6 915 375	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 565 375	6 915 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 565 375 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	33	0
	Kabel-TV	4 660	0
	Förutbetalda avgifter o hyror	111 347	120 628
		116 040	120 628

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2016

Finn Erik Hjalte Stenström
Ordförande

Paul Henrik Bredberg
Ledamot

Karin Mia Johanna Hadmyr
Ledamot

Bengt Rune Schüler
Ledamot

Lars Gustaf Widmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Tommy Gustavsson
Extern revisor