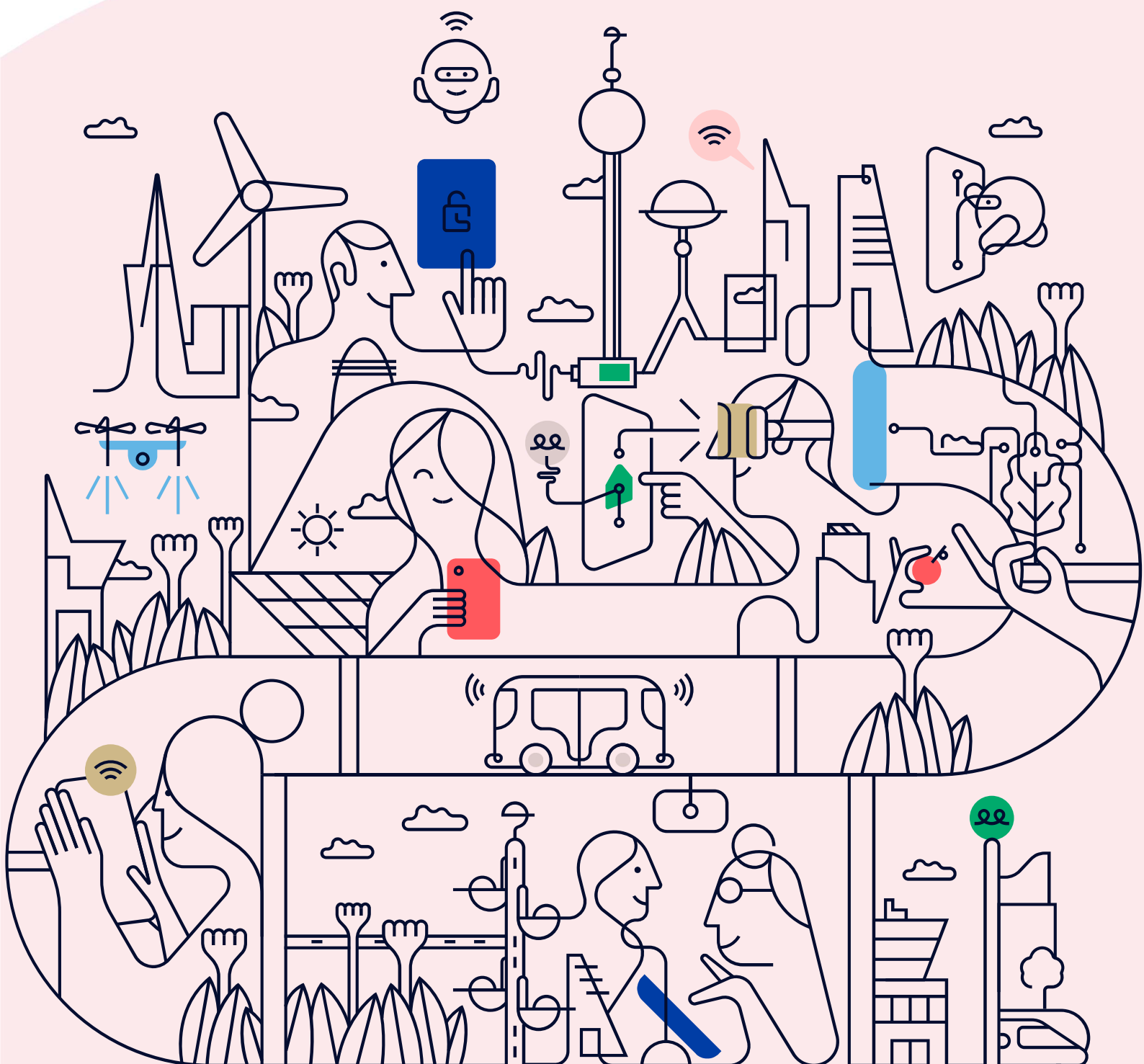




Välkommen till årsredovisningen för Brf Inland 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Inland 2	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935.

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

Styrelsens sammansättning

Maurita Andersson	Ordförande
Gustav Hedlund	Styrelseledamot
Olof Eriksson	Styrelseledamot
Therese Frykstrand	Styrelseledamot
Christoffer Mebius	Suppleant
Magnus Fredrik Berggren	Suppleant

Valberedning

Lars Tjäder och Malin Tjäder

Firmateckning

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

Revisorer

Thomas Jönsson Revisor Revisorsgruppen i Malmö AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades i februari 2026 .

Utförda historiska underhåll

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

- 2016** ● Tvättstugedörr - Renovering av ytterdörr till tvättstuga
Förvaringslösning - Ny förvaringslösning för leksaker i barnvagnsförrådet.
- 2018** ● Nya tvättmaskiner
- 2019** ● Spolning och filmning av avloppsstammar
- 2020** ● Tvätt av samtliga balkongfronter
Avskiljningsdörrar uppsatta i källare
Målning av tvättstugeutrymmen
Extra råttstopp har satts in i källare
Genomgång av värmesystem - Utfört av extern konsult
Renovering av fönster, fasad, portgång och ytterportar - I tre lägenheter genomfördes endast den fönsterrenovering som gick att utföra utifrån pga coronapandemin. Dessa tre lägenheters fönster kommer att åtgärdas inifrån när samhällssituationen tillåter.
Renovering av port Erikstorpsgratan 18
- 2021** ● Renovering av samtliga ventilationskanaler
Renovering av miljöhus och barnvagnsförråd
Nytt yttertak mm
Relining bottenavlopp i källare
- 2022** ● Tilläggsrenovering av fönster - Slipning och målning av dropplister på fönstren
50 årig underhållsplan upprättad av SBC samt 10 årig flerårsbudget
Plattsättning och cykelställ med staket på framsidan på Roslins väg
OVK genomförd
Tilläggsrenovering genom att sätta skyddande duk under skorstens takhuvarna
- 2023** ● Renovering av tvättmaskiner, torktumlare och ny värmebläkt i torkrum
Renovering av hissar
- 2024** ● Filmning och Relining av dagvattenrör och avloppsbrunn
Spolning av avloppsstammar och avloppsrör per lägenhet
Spolning av dagvatten och dräneringsrör
- 2025** ● Installation av uppkopplingsbara brandvarnare i samtliga lägenheter och offentliga utrymmen
Putsning och målning av nedgång och entren till tvättstuga samt målning av torkrummets golv samt putsning och målning av toalett i källare
Slipning/putsning och oljemålning av ytterdörrar, innerdörrar och oljemålning av hisskorg
OVK besiktning av 3 vindslägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av avloppsstammar och avloppsrör per lägenhet
Besiktning av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning VFAS AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsen beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2 %

Föreningens totala låneskuld är 13 126 903 kr varav:

400 000kr omsattes 2025-04-30 från rörlig ränta till bunden ränta om 2,88% och

700 000kr omsattes 2025-06-01 från rörlig ränta till bunden ränta om 2,86%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar proaktivt med underhållsfrågor och uppföljning av ekonomin genom en 10 årig flerårsbudget

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 807 723	1 765 048	1 644 048	1 503 713
Resultat efter fin. poster	-75 976	-138 444	-101 480	-740 432
Soliditet (%)	42	42	42	43
Yttre fond	1 261 564	1 231 564	603 750	296 000
Taxeringsvärde	54 586 000	50 186 000	50 186 000	50 186 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	703	653	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	95,5	95,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 474	5 485	5 502	5 522
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 418	5 429	5 446	5 465
Sparande / kvm totalyta, kr	140	56	78	79
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	26	23	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	173	157	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	45	33	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	244	213	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	2,28	1,74	1,11
Räntekänslighet (%)	7,64	7,81	8,42	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen finner det negativa resultatet för 2025 som rimligt sett till den bedrivna verksamheten. Vi justerade våra årsavgifter och ökade våra intäkter mot bakgrund av ökade driftskostnader och underhållsrenovering. Styrelsen arbetar noggrant för att uppnå kostnadskontroll i alla delar av verksamheten och följer löpande upp verksamheten mot budget.

Det negativa resultatet för 2025 om – 75 976 kr innehåller en kostnad om ca 37 526 kr på installering av uppkopplingsbara brandvarnare samt underhållsrenovering av gemensamma utrymmen med 125 613 kr som inte låg i budget.

Resultatet belastas också av en avskrivning på 290 232 kr. Att det är högre avskrivning nu än 2024 (270 632 kr) beror på att man använder regelverket K3 som alla Brf var tvungna att gå över till. Exkluderar vi avskrivningen mm från resultatet når verksamheten ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 179 562 kr. Detta innebär att sparande per m2 har ökat från år 2024 från 56kr/m2 till 140 kr/m2.

Styrelsen arbetar med en långsiktig underhållsplan på 50 år och en flerårsbudget på 10 år, som uppdateras årligen. Per den 1 januari 2026 justerades årsavgifterna med en höjning om 3%.

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 282 453	-	-	16 282 453
Upplåtelseavgifter	1 471 591	-	-	1 471 591
Fond, yttre underhåll	1 231 564	-	30 000	1 261 564
Balanserat resultat	-9 069 849	-138 444	-30 000	-9 238 293
Årets resultat	-138 444	138 444	-75 976	-75 976
Eget kapital	9 777 315	0	-75 976	9 701 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 208 293
Årets resultat	-75 976
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	-9 314 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	125 613
Balanseras i ny räkning	-9 188 656

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 807 724	1 765 048
Övriga rörelseintäkter	3	3 875	-1 705
Summa rörelseintäkter		1 811 599	1 763 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 109 436	-1 143 379
Övriga externa kostnader	9	-167 738	-133 880
Personalkostnader	10	-77 275	-63 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 232	-270 632
Summa rörelsekostnader		-1 644 681	-1 611 041
RÖRELSERESULTAT		166 918	152 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 977	9 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	11, 17	-248 872	-300 394
Summa finansiella poster		-242 895	-290 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-75 976	-138 444
ÅRETS RESULTAT		-75 976	-138 444

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 194 020	22 484 252
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 194 020	22 484 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 196 820	22 487 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 023	10 285
Övriga fordringar	15	988 233	803 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	115 496	34 579
Summa kortfristiga fordringar		1 109 752	848 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 109 752	848 857
SUMMA TILLGÅNGAR		23 306 572	23 335 910

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 754 044	17 754 044
Fond för yttre underhåll		1 261 564	1 231 564
Aktiekapital		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		19 051 608	19 021 608
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 238 293	-9 069 849
Årets resultat		-75 976	-138 444
Summa ansamlad förlust		-9 314 269	-9 208 293
SUMMA EGET KAPITAL		9 737 339	9 813 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 134 750	12 026 903
Summa långfristiga skulder		6 134 750	12 026 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 992 153	1 127 000
Leverantörsskulder		114 855	82 791
Skatteskulder		1 521	9 310
Övriga kortfristiga skulder		15 140	15 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	310 815	261 521
Summa kortfristiga skulder		7 434 484	1 495 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 306 572	23 335 910

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	166 918	152 303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	290 232	270 632
	457 150	422 935
Erhållen ränta	5 977	9 647
Erlagd ränta	-253 555	-300 394
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 573	132 188
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 332	-10 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 322	45 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 562	167 887
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-27 000	-40 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-27 000	-40 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	179 562	127 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	776 855	649 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	956 418	776 855

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Inland 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,37 %
Fasader	1,68 %
Balkonger	1,71 %
Fönster	3,02 %
Stamledningar VA	2,36 %
Stamledningar Värme	7,54 %
Ventilation	3,02 %
El	2,36 %
Hissar	6,28 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 718 604	1 684 872
Hysesintäkter lokaler	73 788	73 788
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-1 000	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 000	-2 000
Pantsättningsavgift	6 453	3 915
Överlåtelseavgift	10 290	4 179
Administrativ avgift	588	294
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 807 724	1 765 048

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2 170	0
Återbäring försäkringsbolag	1 705	-1 705
Summa	3 875	-1 705

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	82 746	74 459
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 787	6 206
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	125	13 125
Besiktningar	2 875	0
Hissbesiktning	2 480	2 363
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 225	0
Brandskydd	37 526	0
Gårdkostnader	12 226	8 048
Gemensamma utrymmen	3 975	0
Snöröjning/sandning	2 539	2 741
Serviceavtal	32 367	41 454
Serviceavtal, hissar	2 508	0
Förbrukningsmaterial	11 855	3 788
Summa	197 234	152 183

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	2 334
Installationer	2 041	0
Tvättstuga	17 954	25 774
Källarutrymmen	637	3 291
VVS	19 020	202 465
Värmeanläggning/undercentral	1 478	1 626
Ventilation	11 508	4 960
Elinstallationer	2 401	0
Hissar	31 374	7 339
Tak	600	42 788
Mark/gård/utemiljö	14 498	0
Summa	101 511	290 576

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	125 613	0
Summa	125 613	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 217	62 946
Uppvärmning	400 479	419 302
Vatten	102 080	108 877
Sophämtning/renhållning	22 221	25 402
Summa	584 997	616 527

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 518	17 057
Skadedjursförsäkring	1 490	0
Kabel-TV	26 760	17 535
Bredband	790	0
Fastighetsskatt	52 132	49 500
Korr. fastighetsskatt	-4 609	0
Summa	100 081	84 092

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 796	1 107
Tele- och datakommunikation	1 268	275
Juridiska åtgärder	0	3 625
Revisionsarvoden extern revisor	62 500	28 000
Styrelseomkostnader	1 549	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 175
Föreningskostnader	7 550	10 732
Förvaltningsarvode enl avtal	60 705	58 419
Överlåtelsekostnad	14 406	4 013
Pantsättningskostnad	7 938	5 160
Administration	1 414	10 756
Konsultkostnader	5 613	10 619
Summa	167 738	133 880

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 475	5 850
Summa	77 275	63 150

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	248 872	300 394
Summa	248 872	300 394

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 619 052	27 619 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 619 052	27 619 052
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 134 800	-4 864 168
Årets avskrivning	-290 232	-270 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 425 032	-5 134 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 194 020	22 484 252
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 753 900</i>	<i>6 753 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 335 000	26 332 000
Taxeringsvärde mark	23 251 000	23 854 000
Summa	54 586 000	50 186 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 004	45 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 004	45 004
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-45 004	-45 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 004	-45 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 441	19 144
Skattefordringar	0	620
Övriga kortfristiga fordringar	7 374	7 374
Transaktionskonto	225 914	236 641
Borgo räntekonto	730 504	540 215
Summa	988 233	803 993

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	69 747	15 329
Förutbet fast skötsel	13 874	12 475
Förutbet försäkr premier	24 822	0
Förutbet kabel-TV	7 053	5 985
Förutbet bredband	0	790
Summa	115 496	34 579

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	1,01 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,88 %	400 000	400 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,99 %	2 557 500	2 557 500
Handelsbanken	2027-09-30	2,56 %		2 524 500
Handelsbanken	2026-06-01	1,08 %	1 600 000	1 600 000
Handelsbanken	2029-06-01	2,86 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,01 %	4 871 903	4 871 903
Handelsbanken	2027-09-30	2,56 %	2 497 500	
Summa			13 126 903	13 153 903
Varav kortfristig del			6 992 153	1 127 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 991 903 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 406	222
Uppl kostn el	5 116	5 588
Uppl kostnad Värme	53 160	49 287
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	28 000
Uppl kostn räntor	16 013	20 696
Uppl kostn vatten	8 650	8 444
Uppl kostnad Sophämtning	1 405	418
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 472	0
Förutbet hyror/avgifter	153 343	148 866
Beräkn arvode revision	31 250	0
Summa	310 815	261 521

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 350 000	13 350 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Malmö

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

Revisorsgruppen i Malmö AB
Thomas Jönsson
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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Inland 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Thomas Jönsson
Auktoriserad revisor

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed