

Årsredovisning 2024

Brf Insjön 2

769618-1473



Välkommen till årsredovisningen för Brf Insjön 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Insjön 2	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 2 007 kvm och 3 lokaler om 71 kvm. Byggnadernas totalyta är 2267 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Sebastian Pauly	Ordförande
Christoffer Johansson	Ordförande
Ashley Ann Louise Andersson	Styrelseledamot
Isac Lazar	Styrelseledamot
Martin Magnusson	Styrelseledamot
Nicklas Marélius	Styrelseledamot

Valberedning

Simon Asplund Lövgren
Alva Nyblom
Marika Molander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sofie Årsköld Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-20. Diskussion om en ev. fortsatt utredning av våra möjligheter att inreda råvinden. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2022-2023	● Fönsterrenovering
2022	● Underhåll av hyreslägenhet Tagit fram ny underhållsplan
2021	● Renovering av gästrum Relining av ventilationskanaler
2020	● Genomfört taksäkerhetsbesiktning Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Införskaffat ny tvättmaskin Införskaffat gemensamt bredband genom föreningen Införskaffat nytt portkods-system
2019	● Fått plattor lagda på gården utmed fasaden Satt upp postfack i entrén Renoverat innergården
2018	● Monterat brandvarnare och brandfilter i fastigheten
2015	● Spolning av avloppsstammar och dagvattensystem
2014	● Renovering av portar och balkongdörrar samt byte av dörrar mellan trapphus och gård Målning av trapphus och entré
2013	● Omdragning av el (stammar/lägenheter)
2012	● Dränering runt grunden (del av fastigheten)
2011	● Renovering av balkonger Nytt tak samt renovering av takstolar Omfogning/putsning av fasader
2006	● Stambyten samt renovering av badrum

Planerade underhåll

- 2024** ● Relining av bottenavlopp
Underhåll av hyreslägenheter
Renovering av hyreslokal
Renovering av tvättstuga och pannrum
- 2024-2025** ● Borrning av tilluftsventiler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Bengt i Hus AB
Gemensamt bredband	Telia
Kabel-tv	ComHem
Klottersanering	Klottrets fiende no1
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Trappstädning	Delco AB
Värme, el, gas	Eon
Återvinning	VA Syd och Stena Recycling

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi utfört flera arbeten enligt underhållsplanen, vi har

- avslutat fönsterarbetet
- utfört relining av bottenavlopp
- påbörjat borrning av tilluftsventiler i lägenheter,
- restaurerat dörr till hörnlokal inför potentiell verksamhet,
- lagt golv, monterat nya maskiner och renoverat i tvättstugan
- prospekterat en utbyggnad av råvinden

Under 2025 förväntar vi oss att arbetet med tilluftsventiler kan slutföras.

Värmepannan inklusive värmesystemet kontrollerades. Underhållsarbete gällande detta skedde inte under 2024 då de omfattande problemen med borrningen av tilluftsventiler ledde till flera förseningar vilket innebar extra arbete för styrelsen och oförutsedda utgifter. Istället kommer upphandling för värmesystemet ske under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I takt med att räntor sjönk höjde vi vår amorteringsgrad från strax under 0.5 % till 1 % vilket går i linje med rekommendationer från vår ekonomiska förvaltare.

Inför 2024 höjdes avgifterna med 8 % och inför 2025 med 10 % för att täcka den högre amorteringsgraden samt det kommande underhållet av pannrummet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal skrevs med Delco AB gällande städning av trapphus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 851 241	1 773 216	1 675 270	1 601 378
Resultat efter fin. poster	-2 005 408	-1 589 050	-1 555 378	-651 031
Soliditet (%)	49	55	57	59
Yttre fond	-	54 077	1 097 003	1 444 080
Taxeringsvärde	34 492 000	34 492 000	34 492 000	29 344 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	727	748	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,5	81,5	85,2	80,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 938	7 304	7 885	7 920
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 168	6 466	6 323	6 351
Sparande per kvm totalyta, kr	97	178	165	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	20	26	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	160	133	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	49	38	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	229	197	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	1,87	1,28	1,09
Räntekänslighet (%)	10,35	10,04	10,54	10,49

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

Föreningen är fortfarande i en period av underhåll där den största utgiften 2024 har varit relining av bottenavlopp och renovering av tvättstuga. Detta leder enligt planerat till förluster. Under de kommande år då inget omfattande underhåll utförs kommer föreningen istället att gå med vinst.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	20 452 500	-	-	20 452 500
Upplåtelseavgifter	2 374 551	-	-	2 374 551
Fond, yttre underhåll	54 077	-	-54 077	0
Balanserat resultat	-3 119 727	-1 589 050	54 077	-4 654 700
Årets resultat	-1 589 050	1 589 050	-2 005 408	-2 005 408
Eget kapital	18 172 351	0	-2 005 408	16 166 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 654 700
Årets resultat	-2 005 408
Totalt	-6 660 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	504 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-504 000
Balanseras i ny räkning	-6 660 108
	-6 660 108

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 851 241	1 773 216
Övriga rörelseintäkter	3	6 497	18 851
Summa rörelseintäkter		1 857 738	1 792 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 964 638	-2 616 435
Övriga externa kostnader	9	-122 362	-122 451
Personalkostnader	10	-75 303	-95 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 804	-285 804
Summa rörelsekostnader		-3 448 106	-3 119 901
RÖRELSERESULTAT		-1 590 368	-1 327 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 820	10 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-419 859	-271 544
Summa finansiella poster		-415 039	-261 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 005 408	-1 589 050
ÅRETS RESULTAT		-2 005 408	-1 589 050

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	32 025 198	32 311 002
Summa materiella anläggningstillgångar		32 025 198	32 311 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 025 198	32 311 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 894	185 207
Övriga fordringar	13	753 212	663 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 429	46 658
Summa kortfristiga fordringar		893 536	895 527
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 318	6 162
Summa kassa och bank		6 318	6 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		899 853	901 689
SUMMA TILLGÅNGAR		32 925 051	33 212 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 827 051	22 827 051
Fond för yttre underhåll		0	54 077
Summa bundet eget kapital		22 827 051	22 881 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 654 700	-3 119 727
Årets resultat		-2 005 408	-1 589 050
Summa fritt eget kapital		-6 660 108	-4 708 777
SUMMA EGET KAPITAL		16 166 943	18 172 351
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 380 000	8 055 884
Summa långfristiga skulder		3 380 000	8 055 884
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 868 866	6 602 430
Leverantörsskulder		237 351	108 730
Skatteskulder		5 001	3 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	266 890	269 730
Summa kortfristiga skulder		13 378 108	6 984 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 925 051	33 212 691

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 590 368	-1 327 835
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	285 804	285 804
	-1 304 564	-1 042 031
Erhållen ränta	4 820	10 329
Erlagd ränta	-427 853	-249 198
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 727 598	-1 280 900
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	91 158	65 909
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135 210	-485 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 501 230	-1 700 513
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 670 000	400 000
Amortering av lån	-79 448	-76 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 590 552	323 752
ÅRETS KASSAFLÖDE	89 322	-1 376 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	652 101	2 028 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	741 423	652 101

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Insjön 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,05 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 466 220	1 356 533
Hysesintäkter, bostäder	229 702	216 051
Hysesintäkter, lokaler	6 000	55 806
Kabel-TV/Bredband	113 448	113 060
Övriga intäkter	35 871	31 766
Summa	1 851 241	1 773 216

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Elprisstöd	0	13 625
Övriga intäkter	6 500	624
Försäkringsersättning	0	4 604
Summa	6 497	18 851

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	49 573	45 165
Städning	77 536	44 088
Besiktning och service	4 724	4 724
Trädgårdsarbete	288	0
Snöskottning	10 546	18 610
Summa	142 667	112 587

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 000	499
Bostäder	19 375	1 925
Lokaler	15 000	0
Tvättstuga	46 922	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 563	0
El	10 753	8 403
Summa	108 613	10 827

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	1 289 500	0
Tvättstuga	387 796	0
Källarutrymmen	16 750	0
Vind	62 500	0
Ventilation	155 967	0
Fönster	26 875	1 705 845
Summa	1 939 388	1 705 845

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	51 681	45 775
Uppvärmning	341 803	363 849
Vatten	123 303	110 551
Sophämtning	33 593	46 389
Summa	550 380	566 564

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 083	33 542
Bredband/Kabeltv	124 662	124 660
Övrigt	1 875	1 875
Fastighetsskatt	61 970	60 535
Summa	223 590	220 612

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 700	9 350
Övriga förvaltningskostnader	32 990	27 978
Revisionsarvoden	18 230	24 391
Ekonomisk förvaltning	64 692	60 732
Konsultkostnader	3 750	0
Summa	122 362	122 451

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	72 450
Sociala avgifter	18 003	22 762
Summa	75 303	95 212

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	419 859	271 544
Summa	419 859	271 544

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 914 285	35 914 285
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 914 285	35 914 285
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 603 283	-3 317 479
Årets avskrivning	-285 804	-285 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 889 087	-3 603 283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 025 198	32 311 002
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 772 453</i>	<i>8 772 453</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 732 000	20 732 000
Taxeringsvärde mark	13 760 000	13 760 000
Summa	34 492 000	34 492 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 107	17 723
Nabo Klientmedelskonto	507 825	379 869
Borgo	227 280	266 070
Summa	753 212	663 662

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 885	17 894
Försäkringspremier	11 873	11 347
Förvaltning	17 671	17 417
Summa	47 429	46 658

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	4,27 %	3 380 000	3 380 000
Stadshypotek	2024-12-30	0,86 %	3 808 104	3 808 104
Stadshypotek	2025-01-30	1,39 %	4 675 884	4 723 964
Stadshypotek	2024-04-29	3,67 %	2 718 078	2 746 246
Stadshypotek		4,63 %	1 350 000	
Stadshypotek Handelsbanke	2025-10-27	4,00 %	316 800	
Summa			16 248 866	14 658 314
Varav kortfristig del			0	6 602 430

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 803 626 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 270	3 502
El	4 525	4 525
Uppvärmning	44 571	51 372
Utgiftsräntor	40 615	48 609
Vatten	10 448	9 387
Förutbetalda avgifter/hyror	165 461	152 335
Summa	266 890	269 730

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 450 000	17 450 000

Underskrifter

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

Malmö

John Sebastian Pauly
Ordförande

Christoffer Johansson
Ordförande

Ashley Ann Louise Andersson
Styrelseledamot

Isac Lazar
Styrelseledamot

Martin Magnusson
Styrelseledamot

Nicklas Marélius
Styrelseledamot

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

Revisorsgruppen i Malmö AB
Sofie Årsköld
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 13:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 26.03.2025 08:19

DOCUMENT ID:

Hk105m-aJe

ENVELOPE ID:

ByxAwcX-6kg-Hk105m-aJe

DOCUMENT NAME:

Brf Insjön 2, 769618-1473 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS NICKLAS MARÉLIUS sheepresearch@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 08:22 26.03.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.247.221
2. MARTIN MAGNUSSON martin.magnusson89@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 15:27 26.03.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.158.40.170
3. CHRISTOFFER JOHANSSON johanssonchristoffer@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 16:00 26.03.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.197.149
4. ASHLEY ANN LOUISE ANDERSSON ashley.andersson95@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 20:07 31.03.2025 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.27.211
5. Isac Nissim Lazar isac.lazar2@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 20:18 01.04.2025 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.180.169
6. John Sebastian Pauly sebastian.pauly@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 12:57 04.04.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.3
7. SOFIE ÅRSKÖLD sofie.arskold@revisorsgruppen.se	Signed Authenticated	04.04.2025 13:04 04.04.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.118.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Insjön 2
Org.nr. 769618-1473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Insjön 2 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 maj 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

Våra 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 våra 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 vi 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Insjön 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 13:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2025 08:19

DOCUMENT ID:

r1zJ_c7Wpke

ENVELOPE ID:

rk-Rv9QWTYe-r1zJ_c7Wpke

DOCUMENT NAME:

RB 2024 769618-1473 (2025-03-25).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOFIE ÅRSKÖLD	 Signed	04.04.2025 13:06	eID	Swedish BankID
sofie.arskold@revisorsgruppen.se	Authenticated	04.04.2025 13:06	Low	IP: 4.223.118.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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