

Årsredovisning 2013

Brf. Riga

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf. Riga får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Period</u>
Karin Tingstedt	Ordförande	2013
Eva Marie Lannrup Signäs	Sekreterare	2013
Anette Zetterlund	Kassör	2013
Daniel Sörensen	Ledamot	2013

Revisor

Charlotte Strömstedt Internrevisor

Överlåtelser

Av föreningens 8 lägenheter har under året 0 st bytt ägare.

Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2013.

Större underhåll/ reparationer under 2013

Reparation av fuktskada i en av lägenheterna.

Planer för 2014

Fönsterrenovering på gårdssidan, målning av fönster i gatufasaden samt rengöring och ommålning av plåttak, kupor m.m.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

Nyckeltal

Ar	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	365 kr	1 991 kr	31 kr
2010	365 kr	1 981 kr	60 kr
2011	401 kr	1 978 kr	92 kr
2012	361 kr	1 978 kr	32 kr
2013	361 kr	1 978 kr	64 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-542 498,41 kr
Årets resultat	-64 895,91 kr
Att disponera	<u>-607 394,32 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

	-47 400,00 kr
	<u>66 400,00 kr</u>
Resterande att balansera i ny räkning.	-588 394,32 kr

Resultaträkning

		2013 -01-01 2013 -12-31	2012 -01-01 2012 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Arsavgifter och Hyresintäkter	1	457 776,00 kr	457 776,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		1 406,00 kr	4 440,00 kr
		<u>459 182,00 kr</u>	<u>462 216,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskötsel	2	-23 826,00 kr	-19 130,00 kr
Driftskostnader	3	-270 563,00 kr	-255 830,00 kr
Underhållskostnader	4	-24 768,00 kr	-500,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-46 237,91 kr	-23 122,00 kr
		<u>-365 394,91 kr</u>	<u>-298 582,00 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		93 787,09 kr	163 634,00 kr
Avskrivningar	6	-101 089,00 kr	-101 089,00 kr
		<u>-101 089,00 kr</u>	<u>-101 089,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		-7 301,91 kr	62 545,00 kr
Ränteintäkter		3 897,00 kr	3 195,54 kr
Räntekostnader		-61 491,00 kr	-81 596,00 kr
		<u>-57 594,00 kr</u>	<u>-78 400,46 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-64 895,91 kr	-15 855,46 kr
Årets resultat		-64 895,91 kr	-15 855,46 kr

Balansräkning

	Not	2013 -12-31	2012 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		1 491 719,00 kr	1 512 235,00 kr
Fastighetsförbättringar		832 822,00 kr	913 395,00 kr
		<u>2 324 541,00 kr</u>	<u>2 425 630,00 kr</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		2 324 541,00 kr	2 425 630,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		7 860,00 kr	7 817,00 kr
Interimsfordringar		6 396,00 kr	6 308,00 kr
		<u>14 256,00 kr</u>	<u>14 125,00 kr</u>
Kassa och bank		433 518,68 kr	359 000,59 kr
Summa omsättningstillgångar		447 774,68 kr	373 125,59 kr
Summa tillgångar		<u>2 772 315,68 kr</u>	<u>2 798 755,59 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		-655 600,00 kr	-655 600,00 kr
Yttre fond		-81 250,00 kr	-41 050,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		542 498,41 kr	486 442,95 kr
Årets resultat		64 895,91 kr	15 855,46 kr
Summa eget kapital		<u>-129 455,68 kr</u>	<u>-194 351,59 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7	-2 506 388,00 kr	-2 506 388,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-2 506 388,00 kr</u>	<u>-2 506 388,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-60 724,00 kr	-29 253,00 kr
Skatteskulder		275,00 kr	-976,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-1 980,00 kr	-2 406,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-33 547,00 kr	-23 423,00 kr
Upplupna kostnader		-40 496,00 kr	-41 958,00 kr
		<u>-136 472,00 kr</u>	<u>-98 016,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-2 772 315,68 kr</u>	<u>-2 798 755,59 kr</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 032 000,00 kr	2 032 000,00 kr
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.
Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Årsavgifter	457 776,00 kr	457 776,00 kr
	<u>457 776,00 kr</u>	<u>457 776,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga avgifter	1 406,00 kr	4 440,00 kr
	<u>1 406,00 kr</u>	<u>4 440,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Städning	10 905,00 kr	4 180,00 kr
OVK/Energideklaration	0,00 kr	2 199,00 kr
Gångbanerenshållning	12 921,00 kr	12 751,00 kr
	<u>23 826,00 kr</u>	<u>19 130,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	6 020,00 kr	5 129,00 kr
Värmekostnad	197 351,00 kr	195 257,00 kr
Vatten och avlopp	22 751,92 kr	17 109,61 kr
Soptömning	14 755,08 kr	12 920,39 kr
Fastig. försäkringspremie	8 255,00 kr	7 558,00 kr
Kabel TV avgift	6 701,00 kr	6 668,00 kr
Fastighetsskatt	9 673,00 kr	10 920,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	2 669,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	2 387,00 kr	268,00 kr
	<u>270 563,00 kr</u>	<u>255 830,00 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Va, sanitet	1 010,00 kr	0,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	0,00 kr	500,00 kr
Underhåll av lås	700,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	1 914,00 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	21 144,00 kr	0,00 kr
	<u>24 768,00 kr</u>	<u>500,00 kr</u>
<u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u>		
Frakter och transporter (grupp)	199,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	2 290,00 kr	2 291,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	1 505,00 kr	736,00 kr
Kostnad möten/stämma	651,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnad	18 544,00 kr	18 080,00 kr
Konsultarvoden	22 500,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	548,91 kr	2 015,00 kr
	<u>46 237,91 kr</u>	<u>23 122,00 kr</u>

		2013	2012
Not 6 Anläggningstillgångar			
Byggnad			
Ingående anskaffningsvärde		1 367 738,00 kr	1 367 738,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 367 738,00 kr	1 367 738,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden		-382 703,00 kr	-362 187,00 kr
Årets avskrivningar		-20 516,00 kr	-20 516,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar		-403 219,00 kr	-382 703,00 kr
Avskrivning sker med 1,50%			
Fastighetsförbättringar 20-års			
Ingående anskaffningsvärde		1 294 125,00 kr	1 294 125,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 294 125,00 kr	1 294 125,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar		-539 397,00 kr	-458 824,00 kr
Årets avskrivningar		-64 706,00 kr	-80 573,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar		-604 103,00 kr	-539 397,00 kr
Avskrivning sker med 5,00%			
Fastighetsförbättringar 10-års el			
Ingående anskaffningsvärde		158 667,00 kr	0,00 kr
Aktivering		0,00 kr	158 667,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		158 667,00 kr	158 667,00 kr
Årets avskrivningar		-15 867,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar		-15 867,00 kr	0,00 kr
Avskrivning sker med 10,00%			
Mark		527 200,00 kr	527 200,00 kr
Totalt byggnader och mark		2 324 541,00 kr	2 425 630,00 kr
Fastighetsbeteckning: Riga 2			
Fastigheten består av			
Antal lägenheter	Boyta		
8	1267 kvm		
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	8 800 000,00 kr	8 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	7 000 000,00 kr	5 400 000,00 kr
Summa		15 800 000,00 kr	13 400 000,00 kr
Not 7 Inteckningslån			
	Räntesats	Villkorsändringsdag	
SEB	2,95%		751 900,00 kr
SEB	2,85%		1 044 007,00 kr
SEB	2,85%		710 481,00 kr
			2 506 388,00 kr

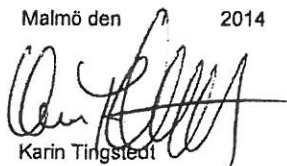
Not 8 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	655 600 kr	41 050 kr	-486 443 kr	-15 855 kr
Under året				
Överföring till fond enligt stämmobeslut		40 200 kr	-56 055 kr	15 855 kr
Årets resultat				-64 896 kr
Belopp vid årets utgång	655 600 kr	81 250 kr	-542 498 kr	-64 896 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Malmö den 2014


Karin Tingstedt


Eva Marie Lannrup Signäs


Anette Zetterlund


Daniel Sörensen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den / 2014


Charlotte Strömstedt

