

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Riga 2

716407-2113

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-7
Upplýsningar till balansräkning	8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riga 2, 716407-2113 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1983 och har till ändamål att förvalta fastigheten Riga 2. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Riga 2	Malmö	1907

Fastigheten består av 8 st lägenheter.

Boyta
1267 m²

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	8 800 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	7 000 000
		<hr/>
		15 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning
Karin Tingstedt	Ordförande
Anette Zetterlund	Kassör
Eva Marie Lannrup Signäs	Sekreterare
Daniel Sörensen	Ledamot

Intern revisor
Jonas Appelgren

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2014.

Större underhåll/repARATIONER under 2014

Översvämning i källaren, uppsättning av postboxar

Planer för 2015 avseende större underhåll

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

Medlemsinformation

Av föreningens 8 lägenheter har under året 1 st bytt ägare.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	503 568	457 776	457 776	508 656
Resultat efter finansiella poster	3 737	-64 896	-15 855	-174 512
Soliditet, %	5	5	7	7
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	397	361	361	401
Värmekostnad/kvm (kr)	141	156	154	143
Lån/kvm (kr)	1 978	1 978	1 978	1 978
Nettoränta/kvm (kr)	41	45	62	77

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-588 394
årets resultat	3 737
Totalt	-584 657
disponeras för	
årets fondavsättning	-130 000
årets ianspråktagande av yttre fond	
balanseras i ny räkning	-714 657

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	503 568	457 776
Övriga rörelseintäkter	2	103 951	1 406
Summa rörelseintäkter m.m.		607 519	459 182
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-447 730	-314 101
Övriga externa kostnader	6	-76 789	-51 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-26 960	-101 089
Summa rörelsekostnader		-551 479	-466 484
Rörelseresultat		56 040	-7 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 120	3 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 423	-61 491
Summa finansiella poster		-52 303	-57 594
Resultat efter finansiella poster		3 737	-64 896
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		3 737	-64 896
Skatter			
Årets resultat		3 737	-64 896

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 297 581	2 324 541
Summa materiella anläggningstillgångar		2 297 581	2 324 541
Summa anläggningstillgångar		2 297 581	2 324 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 199	8 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 390	6 396
Summa kortfristiga fordringar		15 589	14 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		436 501	433 519
Summa kassa och bank		436 501	433 519
Summa omsättningstillgångar		452 090	448 050
SUMMA TILLGÅNGAR		2 749 671	2 772 591

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		655 600	655 600
Yttre fond		62 250	81 250
Summa bundet eget kapital		717 850	736 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-588 394	-542 498
Årets resultat		3 737	-64 896
Summa fritt eget kapital		-584 657	-607 394
Summa eget kapital		133 193	129 456
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 506 388	2 506 388
Summa långfristiga skulder		2 506 388	2 506 388
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 232	60 724
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 858	76 023
Summa kortfristiga skulder		110 090	136 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 749 671	2 772 591

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2 582 000	2 582 000
Summa ställda säkerheter	2 582 000	2 582 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	<u>503 568</u>	<u>457 776</u>
	503 568	457 776

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	0	110
Överlåtelseavgifter	0	1 100
Försäkringsersättning	103 951	0
Övriga rörelseintäkter	<u>0</u>	<u>196</u>
Summa	103 951	1 406

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	126 151	0
Städning	20 088	10 905
Sotning	25 795	0
Gångbanerenshållning/snörojning	13 305	12 921
Summa	185 339	23 826

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av trapphus	2 568	0
Rep. Va, sanitet	0	1 010
Rep. värme	16 610	0
Underhåll av lås	0	700
Övriga trädgårdskostnader	0	1 914
Underhåll övrigt	2 436	15 956
Underhåll av skador	0	5 188
Summa	21 614	24 768

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	5 418	6 020
Värmekostnad	178 434	197 351
Vatten och avlopp	20 112	22 752
Soptömning	13 304	14 755
Fastig. försäkringspremie	8 759	8 255
Kabel TV	7 028	6 701
Fastighetsskatt	7 722	9 673
Summa	240 777	265 507

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	33 321	2 669
Förbrukningsmaterial	2 650	2 387
Kostnader för transportmedel	0	199
Telekommunikation	2 611	2 290
Styrelsekostnader	0	192
Förvaltningskostnader övrigt	2 908	1 313
Kostnad möten/stämma	0	651
Förvaltningskostnad	18 544	18 544
Konsultarvoden	16 000	22 500
Inkasso- / Påminnelseavg.	0	315
Bankkostnader	755	234
Summa	76 789	51 294

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 820 530	1 367 738
-Fastighetsförbättringar	0	1 452 792
-Nyanskaffningar		
	<u>2 820 530</u>	<u>2 820 530</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 023 189	-922 100
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	0	-80 573
-Årets avskrivning enligt plan	-26 960	-20 516
	<u>-1 050 149</u>	<u>-1 023 189</u>
Mark	527 200	527 200
Redovisat värde vid årets slut	2 297 581	2 324 541

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
SEB	2,130	2015-02-28	751 900	751 900
SEB	2,130	2015-02-28	710 481	710 481
SEB	2,130	2015-02-28	1 044 007	1 044 007
			<u>2 506 388</u>	<u>2 506 388</u>

Not 9 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 506 388	2 506 388
	<u>2 506 388</u>	<u>2 506 388</u>

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	655 600	81 250	-542 498	-64 896
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond Årets resultat		-19 000	-45 896	64 896
Belopp vid årets slut	<u>655 600</u>	<u>62 250</u>	<u>-588 394</u>	<u>3 737</u>

Underskrifter

Ort och datum

Karin Tingstedt

Anette Zetterlund

Eva Marie Lannrup Signäs

Daniel Sörensen

Min revisionsberättelse har lämnats den ___/___ 2015

Jonas Appelgren
Intern revisor