

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Riga 2
716407-2113

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riga 2, 716407-2113 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 | Period |
|--------------------------|-------------|-------------------------|
| Karin Tingstedt | Ordförande | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Anette Zetterlund | Kassör | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Eva Marie Lannrup Signäs | Sekreterare | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Daniel Sörensen | Ledamot | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Malin Forssell | Ledamot | 2015-01-01 - 2015-12-31 |

Intern revisor
Karin Remin

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2015.

Större underhåll/reparationer under 2015
Färdigställande av nya postboxar, upphandling av fönsterrenovering

Planer för 2016 avseende större underhåll
Fönsterrenovering och målning av fönster samt rengöring och ommålning av plåttak, kupor m.m

Medlemsinformation

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

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

| | 2015 | 2014 | 2013 | Belopp i kr 2012 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 516 153 | 503 568 | 457 776 | 457 776 |
| Resultat efter finansiella poster | -14 617 | 3 737 | -64 896 | -15 855 |
| Soliditet, % | 4 | 5 | 5 | 7 |
| Årsavgifter snitt/kvm (kr) | 407 | 397 | 361 | 361 |
| Värmekostnad/kvm (kr) | 164 | 141 | 156 | 154 |
| Lån/kvm (kr) | 1 978 | 1 978 | 1 978 | 1 978 |
| Nettoränta/kvm (kr) | 25 | 41 | 45 | 62 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -714 657 |
| årets resultat | -14 617 |
| Totalt | -729 274 |
| disponeras för | |
| årets fondavsättning | -260 000 |
| årets ianspråktagande av yttre fond | |
| balanseras i ny räkning | -989 274 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 516 153 | 503 568 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 2 560 | 103 951 |
| Summa rörelseintäkter m.m. | | <u>518 713</u> | <u>607 519</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3,4,5 | -353 802 | -447 730 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -121 197 | -76 789 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -26 960 | -26 960 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-501 959</u> | <u>-551 479</u> |
| Rörelseresultat | | <u>16 754</u> | <u>56 040</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 79 | 2 120 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -31 450 | -54 423 |
| Summa finansiella poster | | <u>-31 371</u> | <u>-52 303</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-14 617</u> | <u>3 737</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>-14 617</u> | <u>3 737</u> |
| Årets resultat | | <u>-14 617</u> | <u>3 737</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 2 270 621 | 2 297 581 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 270 621 | 2 297 581 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 270 621 | 2 297 581 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 9 048 | 9 199 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 6 390 | 6 390 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 15 438 | 15 589 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 445 423 | 436 501 |
| Summa kassa och bank | | 445 423 | 436 501 |
| Summa omsättningstillgångar | | 460 861 | 452 090 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 731 482 | 2 749 671 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 655 600 | 655 600 |
| Yttre fond | | 192 250 | 62 250 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>847 850</u> | <u>717 850</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -714 657 | -588 394 |
| Årets resultat | | -14 617 | 3 737 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-729 274</u> | <u>-584 657</u> |
| Summa eget kapital | | <u>118 576</u> | <u>133 193</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8,9 | <u>2 506 388</u> | <u>2 506 388</u> |
| Summa långfristiga skulder | | <u>2 506 388</u> | <u>2 506 388</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 25 744 | 37 232 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 80 774 | 72 858 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>106 518</u> | <u>110 090</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>2 731 482</u> | <u>2 749 671</u> |

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Avskrivningen på byggnaden sker med 26 960 kr baserat på en återstående livslängd om 66 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Procent per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 1,5 % |

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Arsavgifter och Hyresintäkter

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 516 153 | 503 568 |
| | 516 153 | 503 568 |

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förseningsavgifter intäkter | 120 | - |
| Överlåtelseavgifter | 1 110 | - |
| Pantsättningsavgift | 1 330 | - |
| Försäkringsersättning | - | 103 951 |
| Summa | 2 560 | 103 951 |

Not 3 Fastighetsskötsel

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel extraarbeten | - | 126 151 |
| Städning | 22 785 | 20 088 |
| Sotning | - | 25 795 |
| Gångbanererenhållning/snörojning | 10 079 | 13 305 |
| Summa | 32 864 | 185 339 |

Not 4 Reparation och underhåll

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Rep.bost. Övrigt | 2 136 | - |
| Rep gemensam ytr/Tvättutrustning | -7 250 | - |
| Underhåll av trapphus | - | 2 568 |
| Underhåll av dörrar/portar | 2 313 | - |
| Rep. värme | - | 16 610 |
| Rep. El | 7 422 | - |
| Rep, Fönster | 18 750 | - |
| Övriga trädgårdskostnader | 920 | - |
| Underhåll övrigt | 20 100 | 2 436 |
| Summa | 44 391 | 21 614 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elkostnad | 7 104 | 5 418 |
| Värmekostnad | 208 290 | 178 434 |
| Vatten och avlopp | 16 372 | 20 112 |
| Soptömning | 18 873 | 13 304 |
| Fastig. försäkringspremie | 8 948 | 8 759 |
| Kabel TV | 7 016 | 7 028 |
| Fastighetsskatt | 9 944 | 7 722 |
| Summa | 276 547 | 240 777 |

Not 6 Externa rörelsekostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinv & förbrukning | 9 750 | 33 321 |
| Förbrukningsmaterial | 6 943 | 2 650 |
| Telekommunikation | 2 772 | 2 611 |
| Förvaltningskostnader övrigt | 3 063 | 2 908 |
| Förvaltningskostnad | 18 544 | 18 544 |
| ADB-tjänster | 506 | - |
| Konsultarvoden | 78 734 | 16 000 |
| Inkasso- / Påminnelseavg. | 180 | - |
| Bankkostnader | 705 | 755 |
| Summa | 121 197 | 76 789 |

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 2 820 530 | 2 820 530 |
| | <u>2 820 530</u> | <u>2 820 530</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 050 149 | -1 023 189 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -26 960 | -26 960 |
| | <u>-1 077 109</u> | <u>-1 050 149</u> |
| Mark | 527 200 | 527 200 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>2 270 621</u> | <u>2 297 581</u> |

Not 8 Inteckningslån

| | Räntesats | Villkorsändringsdag | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-----|-----------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| SEB | 1,30% | 2019-07-28 | 751 900 | 751 900 |
| SEB | 1,30% | 2019-07-28 | 710 481 | 710 481 |
| SEB | 1,30% | 2019-07-28 | 1 044 007 | 1 044 007 |
| | | | <u>2 506 388</u> | <u>2 506 388</u> |

Not 9 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

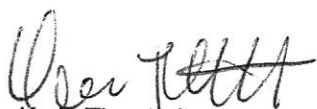
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | - | - |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 2 506 388 | 2 506 388 |
| | <u>2 506 388</u> | <u>2 506 388</u> |

Not 10 Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets Resultat |
|---|-----------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid Årets ingång | 655 600 | 62 250 | -588 394 | 3 737 |
| Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond | - | 130 000 | -126 263 | -3 737 |
| Årets resultat | | | | -14 617 |
| Belopp vid årets slut | 655 600 | 192 250 | -714 657 | -14 617 |

Underskrifter

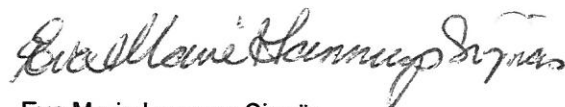
Ort och datum *Malms 21/5 2016*



Karin Tingstedt
Ordförande



Anette Zetterlund
Kassör



Eva Marie Lannrup Signäs
Sekreterare



Daniel Sörensen
Ledamot



Malin Forssell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2016



Karin Remin
Intern revisor