

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riga 2 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Antonio Navarro	Ledamot
Sofie Horning	Ledamot
Karin Tingstedt	Ledamot
Anette Zetterlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Marie Lannrup	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Valberedning

Marcus Horning
Daniel Sörensen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RIGA 2	1907	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

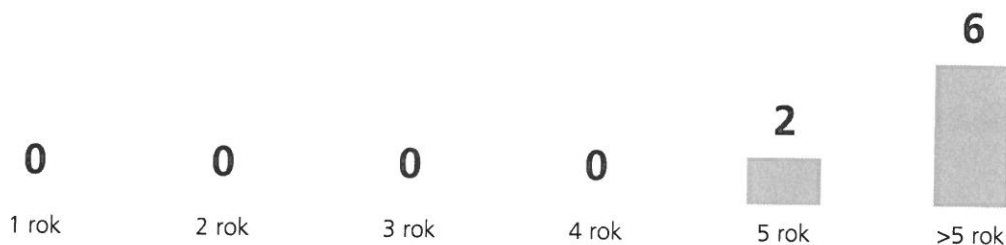
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m², varav 1 267 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades delvis i nov 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
installation av fiber	2017
fönsterrenovering	2016
Nya postboxar insatta	2015
Byte av fjärrvärmeväxlare.	2011
Installation av ny belysning i källare och värmecentral samt nya elledningar. Installation av ny säkringscentral i källaren. Utbyte av stigarkablar från källare till centralen i trapphuset	2011
Ny armatur i portal och trapphus, Karlskrona lampfabrik	2011
Renovering av portal och trapphus	2007 - 2011
Plattsättning av golv i portalen.	2006
Målning av gårdshus.	
Balkonger mot gården, nybyggnation.	2005

Planerat underhåll	År
installera utrymningslarm (brand)	2018
kompletterande brandtätning källare	2018
renovera och utöka förråd till sopor och cyklar	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

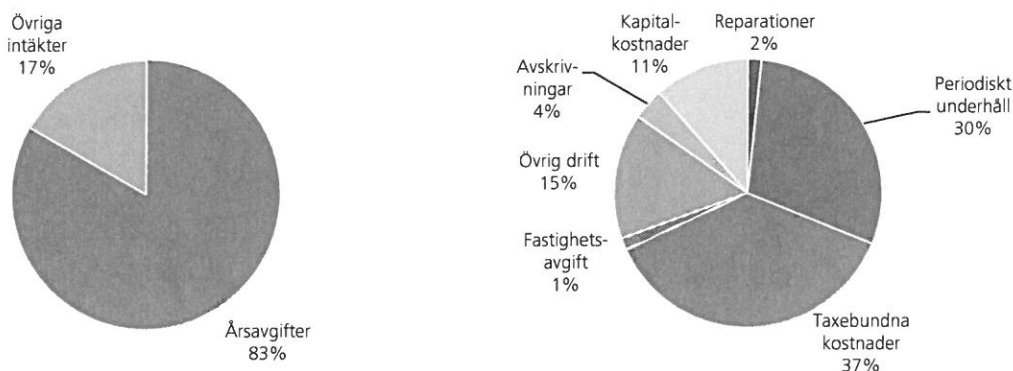
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 4 %.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	333 921	445 423
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	731 416	572 071
Finansiella intäkter	102	56
Ökning av långfristiga skulder	0	3 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	81 307
	731 518	4 153 434
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	596 652	4 150 374
Finansiella kostnader	80 772	74 427
Ökning av kortfristiga fordringar	115 950	40 135
Minskning av kortfristiga skulder	76 183	0
	869 557	4 264 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	195 882	333 921
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-138 039	-111 502

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiber har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	481	448	407	397
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 741	4 741	1 978	1 978
Elkostnad/m ² totalyta	7	2	6	4
Värmekostnad/m ² totalyta	167	158	164	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	13	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	59	25	43
Soliditet (%)	0	0	4	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	-3 680	-15	4
Nettoomsättning (tkr)	609	569	517	504

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 267 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	655 600	0	0	655 600
Fond för yttre underhåll	130 000	130 000	-712 250	712 250
S:a bundet eget kapital	785 600	130 000	-712 250	1 367 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 346 658	-130 000	-2 967 384	-1 249 274
Årets resultat	27 134	27 134	3 679 634	-3 679 634
S:a ansamlad förlust	-4 319 525	-102 866	712 250	-4 928 908
S:a eget kapital	-3 533 925	27 134	0	-3 561 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	27 134
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 216 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
summa balanserat resultat	-4 319 524

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

130 000
-4 189 524

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	609 336	569 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 080	2 745
Summa rörelseintäkter		731 416	572 071
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-528 023	-4 001 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 630	-148 847
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-26 960	-26 960
Summa rörelsekostnader		-623 612	-4 177 334
RÖRELSERESULTAT		107 804	-3 605 263
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 772	-74 427
Summa finansiella poster		-80 670	-74 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 134	-3 679 634
ÅRETS RESULTAT		27 134	-3 679 634

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 216 701	2 243 661
Summa materiella anläggningstillgångar	2 216 701	2 243 661	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 216 701	2 243 661	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	0	60	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	206 281	345 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	116 970	0
Summa kortfristiga fordringar	323 251	345 341	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	323 251	345 341	
SUMMA TILLGÅNGAR	2 539 952	2 589 002	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll	Not 10	130 000	712 250
Summa bundet eget kapital		785 600	1 367 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 346 658	-1 249 274
Årets resultat		27 134	-3 679 634
Summa fritt eget kapital		-4 319 525	-4 928 908
SUMMA EGET KAPITAL		-3 533 925	-3 561 058
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 506 388	6 006 388
Summa långfristiga skulder		5 506 388	6 006 388
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	0
Leverantörsskulder		26 119	110 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	41 370	33 367
Summa kortfristiga skulder		567 489	143 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 539 952	2 589 002

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	66 år	66 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	609 299	567 766
	Överlåtelse/pantsättning	0	1 551
	Öresutjämning	37	9
		609 336	569 326

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga erhållna bidrag	116 970	0
	Övriga intäkter	5 110	2 745
		122 080	2 745

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 619	3 906
	Städning entreprenad	17 255	16 922
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 855
	Gemensamma utrymmen	815	6 595
	Gård	60	300
	Förbrukningsmateriel	150	1 008
	Brandskydd	0	19 856
	Fordon	200	0
		21 099	52 442
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 313	550
	Lås	1 916	0
	VVS	7 578	0
	Fasad	0	4 815
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 645
		11 807	12 010
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	45 238	0
	Tak	23 825	0
	Fönster	138 755	3 658 239
		207 818	3 658 239
	Taxebundna kostnader		
	El	9 110	3 046
	Värme	211 121	200 263
	Vatten	18 122	17 998
	Sophämtning/renhållning	21 649	19 845
		260 002	241 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 619	18 752
	Kabel-TV	7 158	8 789
		16 777	27 541
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	10 520	10 144
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	528 023	4 001 528
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	5 169	3 406
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	0	429
	Fritids- och trivselkostnader	1 203	146
	Förvaltningsarvode	20 649	23 180
	Förvaltningsarvoden övriga	1 538	3 233
	Administration	2 464	71 378
	Konsultarvode	37 219	46 462
		68 630	148 847

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	26 960	26 960
		26 960	26 960
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 347 730	3 347 730
	Utgående anskaffningsvärde	3 347 730	3 347 730
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 104 069	-1 077 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 960	-26 960
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 131 029	-1 104 069
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 216 701	2 243 661
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	527 200	527 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		20 000 000	20 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 000 000	20 000 000
		20 000 000	20 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	9 908	8 037
	Skattefordran	491	867
	Klientmedel hos SBC	195 882	333 921
	Fordringar	0	2 456
		206 281	345 281
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Bullerbidrag	116 970	0
		116 970	0
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	712 250	192 250
	Reservering enligt stadgar	130 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	260 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-712 250	0
	Vid årets slut	130 000	712 250

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,420 %	3 000 000	3 000 000	2020-01-28
SEB	1,300 %	710 481	710 481	2019-07-28
SEB	1,300 %	1 044 007	1 044 007	2019-07-28
SEB	1,300 %	751 900	751 900	2019-07-28
SEB	0,710 %	500 000	500 000	2018-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 006 388	6 006 388	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
		5 506 388	6 006 388	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 006 388 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 006 400	6 006 400
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	1 445	1 546
Avgifter och hyror	39 925	31 821
	41 370	33 367

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3 / 4 2018

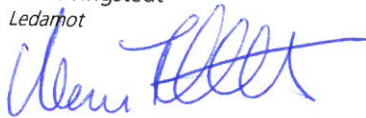
Antonio Navarro
Ledamot



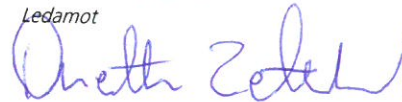
Sofie Horning
Ledamot



Karin Tingstedt
Ledamot



Anette Zetterlund
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2018

Eva Marie Lannrup
Intern revisor

