

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riga 2 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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

Eva Marie Lannrup	Ledamot
Daniel Louis Sörensen	Ledamot
Eva Karin Tingstedt	Ledamot
Anette Christina Zetterlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Remin	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

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

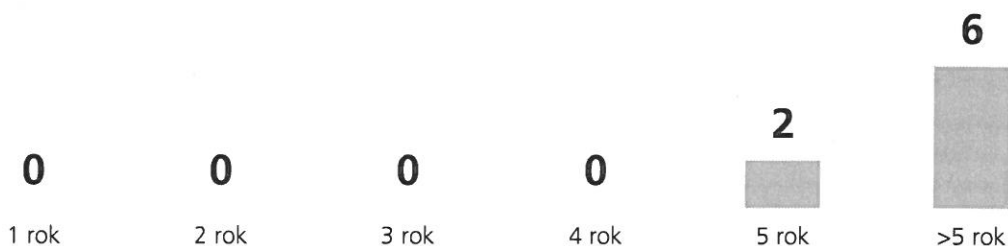
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
fönsterrenovering	2016
Nya postboxar insatta	2015
Ny armatur i portal och trapphus, Karlskrona lampfabrik	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
Byte av fjärrvärmväxlare.	2011
Renovering av portal och trapphus	2007 - 2011
Plattsättning av golv i portalen.	2006
Målning av gårdshus.	
Balkonger mot gården, nybyggnation.	2005

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

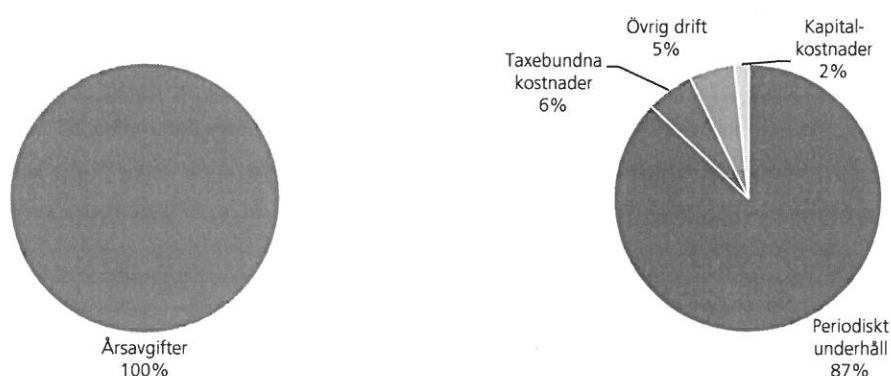
Ett nytt lån togs under året för att möjliggöra fönsterrenoveringen, därav årets stora underskott.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	445 423	436 501
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	572 071	518 713
Finansiella intäkter	56	79
Minskning kortfristiga fordringar	0	151
Ökning av långfristiga skulder	3 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	81 307	0
	4 153 434	518 943
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 150 374	474 999
Finansiella kostnader	74 427	31 450
Ökning av kortfristiga fordringar	40 135	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 572
	4 264 936	510 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	333 921	445 423
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-111 502	8 922

*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 1 268 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

Renovering och målning av husets samtliga fönster, målning balkongräcken och balkonggolv, målning av port mot Regementsgatan. Stuprännor byttes. Taket målades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	448	407	397	361
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 741	1 978	1 978	1 978
Elkostnad/m ² totalyta	2	6	4	5
Värmekostnad/m ² totalyta	158	164	141	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	25	43	49
Soliditet (%)	0	4	5	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 680	-15	4	-65
Nettoomsättning (tkr)	569	517	504	459

Ytuppgifter 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	712 250	260 000	260 000	192 250
S:a bundet eget kapital	1 367 850	260 000	260 000	847 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 249 274	-260 000	-274 617	-714 657
Årets resultat	-3 679 634	-3 679 634	14 617	-14 617
S:a ansamlad förlust	-4 928 908	-3 939 634	-260 000	-729 274
S:a eget kapital	-3 561 058	-3 679 634	0	118 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 679 634
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-989 274
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	-4 928 908

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

712 250
-4 216 658

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	569 326	517 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 745	1 450
Summa rörelseintäkter		572 071	518 713
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 001 528	-370 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 847	-104 503
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-26 960	-26 960
Summa rörelsekostnader		-4 177 334	-501 959
RÖRELSERESULTAT		-3 605 263	16 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 427	-31 450
Summa finansiella poster		-74 371	-31 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 679 634	-14 617
ÅRETS RESULTAT		-3 679 634	-14 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 243 661	2 270 621
Summa materiella anläggningstillgångar		2 243 661	2 270 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 243 661	2 270 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	345 281	9 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	6 390
Summa kortfristiga fordringar		345 341	15 438
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	445 423
Summa kassa och bank		0	445 423
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		345 341	460 861
SUMMA TILLGÅNGAR		2 589 002	2 731 482

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll	Not 10	712 250	192 250
Summa bundet eget kapital		1 367 850	847 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 249 274	-714 657
Årets resultat		-3 679 634	-14 617
Summa fritt eget kapital		-4 928 908	-729 274
SUMMA EGET KAPITAL		-3 561 058	118 576
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 006 388	2 506 388
Summa långfristiga skulder		6 006 388	2 506 388
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		110 305	25 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	33 367	80 774
Summa kortfristiga skulder		143 672	106 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 589 002	2 731 482

Tilläggsupplysningar

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 har tillämpats för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	66 år	66 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	567 766	516 153
Överlåtelse/pantsättning	1 551	0
Överlåtelse	0	1 110
Öresutjämning	9	0
	569 326	517 263

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	2 745	1 450
	2 745	1 450

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 079
	Snöröjning/sandning	3 906	0
	Städning entreprenad	16 922	22 785
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 855	0
	Gemensamma utrymmen	6 595	0
	Gård	300	0
	Förbrukningsmateriel	1 008	16 693
	Brandskydd	19 856	0
		52 442	49 557
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 100
	Hyseslägenheter	0	2 136
	Gemensamma utrymmen	0	-7 250
	Entré/trapphus	550	2 313
	Elinstallationer	0	7 422
	Fasad	4 815	0
	Fönster	0	18 750
	Mark/gård/utemiljö	0	920
	Skador/klotter/skadegörelse	6 645	0
		12 010	44 391
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	3 658 239	0
		3 658 239	0
	Taxebundna kostnader		
	El	3 046	7 104
	Värme	200 263	208 290
	Vatten	17 998	16 372
	Sophämtning/renhållning	19 845	18 873
		241 152	250 639
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 752	8 948
	Kabel-TV	8 789	7 016
		27 541	15 964
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	10 144	9 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 001 528	370 495
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	3 406	2 772
	Styrelseomkostnader	429	0
	Fritids- och trivselkostnader	146	0
	Förvaltningsarvode	23 180	18 544
	Förvaltningsarvodet övriga	3 233	0
	Administration	71 378	3 947
	Konsultarvode	46 462	78 734
	Övriga driftkostnader	0	506
		148 847	104 503

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	26 960	26 960
		26 960	26 960
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-1 077 109	-1 050 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 960	-26 960
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 104 069	-1 077 109
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 243 661	2 270 621
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	527 200	527 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	7 000 000
		20 000 000	15 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 000 000	15 800 000
		20 000 000	15 800 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	8 037	7 981
	Skattefordran	867	1 067
	Klientmedel hos SBC	333 921	0
	Fordringar	2 456	0
		345 281	9 048
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Kabel-TV	0	1 754
	Förvaltningskostnader	0	4 636
		0	6 390

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	192 250	62 250
	Reservering enligt stadgar	260 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	260 000	130 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	712 250	192 250

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,420 %	3 000 000	0	2088-12-31
	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	0,900 %	500 000	0	2017-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 006 388	2 506 388	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 006 388	2 506 388	

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 006 400	2 582 000

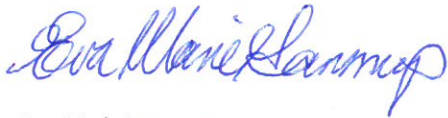
Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att installera fiber under 2017.

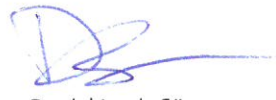
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	1 546	1 060
	Förutbetalda avgifter och hyror	31 821	43 086
	Elavgifter	0	1 729
	Värmeavgifter	0	30 001
	Vattenavgifter	0	3 255
	Sopavgifter	0	1 643
		33 367	80 774

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2017



Eva Marie Lannrup
Ledamot



Daniel Louis Sörensen
Ledamot



Eva Karin Tingstedt
Ledamot



Anette Christina Zetterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{29/5} 2017



Karin Remin
Intern revisor