

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Riga 2 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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
Anna Sofie Nyberg Horning	Ledamot
Charlotte A M Tingstedt Strömwall	Ledamot
Anette Christina Zetterlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Åsa Navarro  
Boris Zetterlund

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

#### 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.

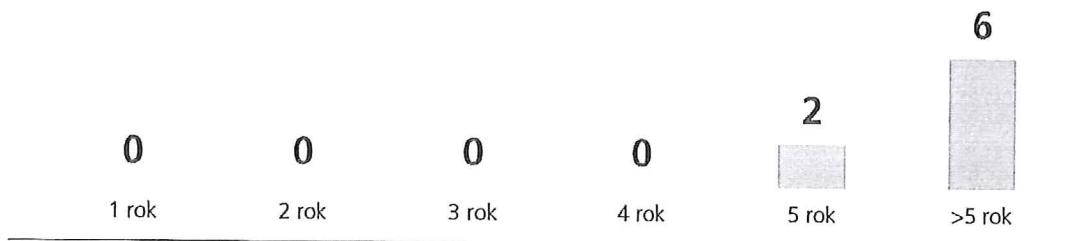
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m<sup>2</sup>, varav 1 267 m<sup>2</sup> 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 uppdaterad i dec 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
kompletterande brandtätning källare	2018
installera utrymningslarm (brand)	2018
ombyggnad av uteplats(nya plattor, rabatter och ljussättning)	2018
installation av fiber	2017
fönsterrenovering	2016
Nya postboxar insatta	2015
Byte av fjärrvärmväxlare.	2011
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
Renovering av portal och trapphus	2007 - 2011
Plattsättning av golv i portalen.	2006
Målning av gårdshus.	
Balkonger mot gården, nybyggnation.	2005
Planerat underhåll	År
renovera och utöka förråd till sopor och cyklar	2019

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Föreningens ekonomi

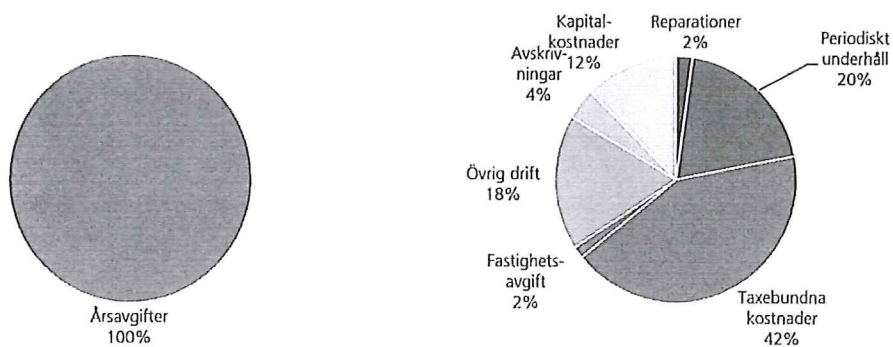
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>195 882</b>	<b>333 921</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	634 601	731 416
Finansiella intäkter	35	102
Minskning kortfristiga fordringar	115 654	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 481	0
	<b>788 771</b>	<b>731 518</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	538 144	596 652
Finansiella kostnader	79 541	80 772
Ökning av kortfristiga fordringar	0	115 950
Minskning av kortfristiga skulder	0	76 183
	<b>617 685</b>	<b>869 557</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>366 968</b>	<b>195 882</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>171 086</b>	<b>-138 039</b>

\*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 1 337 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  
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 1 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	500	481	448	407
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 741	4 741	4 741	1 978
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	7	2	6
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	166	167	158	164
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	14	14	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	64	59	25
Soliditet (%)	0	0	0	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	27	-3 680	-15
Nettoomsättning (tkr)	634	609	569	517

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 267 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	655 600	0	0	655 600
Fond för yttre underhåll	260 000	260 000	-130 000	130 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>915 600</b>	<b>260 000</b>	<b>-130 000</b>	<b>785 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 449 525	-260 000	157 134	-4 346 658
Årets resultat	-10 009	-10 009	-27 134	27 134
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 459 534</b>	<b>-270 009</b>	<b>130 000</b>	<b>-4 319 525</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-3 543 934</b>	<b>-10 009</b>	<b>0</b>	<b>-3 533 925</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 009
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 189 524
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 459 533</b>

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

127 011
<b>-4 332 522</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	633 648	609 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	953	122 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>634 601</b>	<b>731 416</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-491 051	-528 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 093	-68 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 960	-26 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-565 104</b>	<b>-623 612</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>69 497</b>	<b>107 804</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 541	-80 772
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 506</b>	<b>-80 670</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-10 009</b>	<b>27 134</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 009</b>	<b>27 134</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	
	2 189 741	2 216 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 189 741</b>	<b>2 216 701</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 189 741</b>	<b>2 216 701</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	
	378 683	206 281
	0	116 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>378 683</b>	<b>323 251</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>378 683</b>	<b>323 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 568 424</b>	<b>2 539 952</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	260 000	130 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>915 600</b>	<b>785 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 449 525	-4 346 658
Årets resultat		-10 009	27 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 459 534</b>	<b>-4 319 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 543 934</b>	<b>-3 533 925</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 500 000	5 506 388
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 500 000</b>	<b>5 506 388</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 506 388	500 000
Leverantörsskulder		44 824	26 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	61 146	41 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 612 358</b>	<b>567 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 568 424</b>	<b>2 539 952</b>

## 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 har tillämpats.

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	2018	2017
Byggnader	66 år	66 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	633 672	609 299
Öresutjämnning	-24	37
	<b>633 648</b>	<b>609 336</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga erhållna bidrag	0	116 970
Återbäring försäkringsbolag	833	0
Övriga intäkter	120	5 110
	<b>953</b>	<b>122 080</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	8 875	0
	Snöröjning/sandning	5 853	2 619
	Städning entreprenad	17 125	17 255
	Städning enligt beställning	3 125	0
	Gemensamma utrymmen	3 017	815
	Gård	8 637	60
	Förbrukningsmateriel	2 403	150
	Fordon	1 459	200
		<b>50 493</b>	<b>21 099</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	2 313
	Lås	613	1 916
	VVS	0	7 578
	Elinstallationer	7 958	0
	Mark/gård/utemiljö	5 641	0
		<b>14 212</b>	<b>11 807</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	12 563	0
	Installationer	74 448	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	45 238
	Tak	0	23 825
	Fönster	0	138 755
	Mark/gård/utemiljö	40 000	0
		<b>127 011</b>	<b>207 818</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	7 213	9 110
	Värme	210 196	211 121
	Vatten	20 693	18 122
	Sophämtning/renhållning	20 701	21 649
	Grovsopor	12 854	0
		<b>271 657</b>	<b>260 002</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	9 814	9 619
	Kabel-TV	7 168	7 158
		<b>16 982</b>	<b>16 777</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>10 696</b>	<b>10 520</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>491 051</b>	<b>528 023</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	11 617	5 169
	Föreningskostnader	388	388
	Fritids- och trivselkostnader	975	1 203
	Förvaltningsarvode	15 984	20 649
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 538
	Administration	2 141	2 464
	Konsultarvode	15 375	37 219
		<b>47 093</b>	<b>68 630</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	26 960	26 960
		<b>26 960</b>	<b>26 960</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	3 347 730	3 347 730
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 347 730</b>	<b>3 347 730</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 131 029	-1 104 069
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 960	-26 960
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 157 989</b>	<b>-1 131 029</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 189 741</b>	<b>2 216 701</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	527 200	527 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 000 000	20 000 000
		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	11 400	9 908
	Skattefordran	315	491
	Klientmedel hos SBC	366 968	195 882
		<b>378 683</b>	<b>206 281</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Bullerbidrag	0	116 970
		<b>0</b>	<b>116 970</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	130 000	712 250
	Reservering enligt stadgar	260 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 000	-712 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>260 000</b>	<b>130 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	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	0,980 %	500 000	500 000	2020-12-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 006 388</b>	<b>6 006 388</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 506 388	-500 000	
			<b>3 500 000</b>	<b>5 506 388</b>	

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 006 400	6 006 400

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	1 486	1 445
	Avgifter och hyror	59 660	39 925
		<b>61 146</b>	<b>41 370</b>

<b>Not 15</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Renovera och utöka förråd till sopor och cyklar

---

## Styrelsens underskrifter

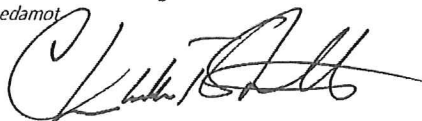
---

MALMÖ den 10 / 4 2019

Antonio Navarro  
*Ledamot*



Charlotte A M Tingstedt Strömwall  
*Ledamot*

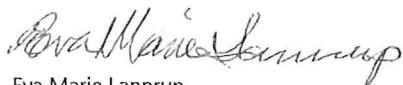


S. L. N - H  
Anna Sofie Nyberg Horning  
*Ledamot*



Anette Christina Zetterlund  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2019



Eva Marie Lannrup  
*Intern revisor*