



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Riga 2 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i MALMÖ.

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
Maria Ingrid Gunilla Olander	Ledamot
Charlotte A M Tingstedt Strömwall	Ledamot
Anette Christina Zetterlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Åsa Navarro  
Boris Zetterlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIGA 2	1907	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

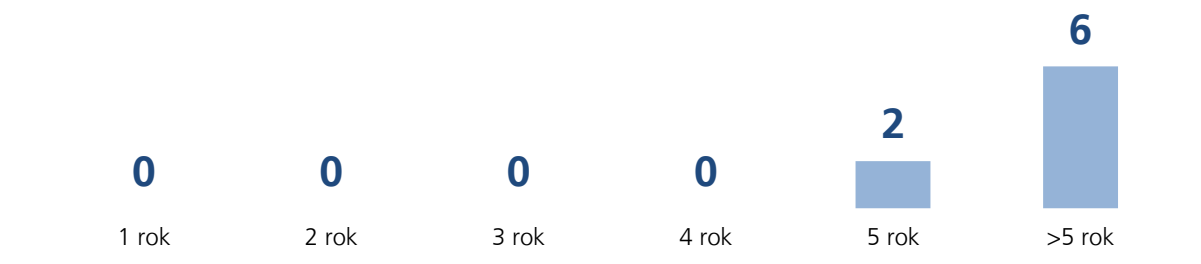
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

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 dec 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
byte av källardörrar	2020
bygga nytt förråd till sopor och cyklar	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

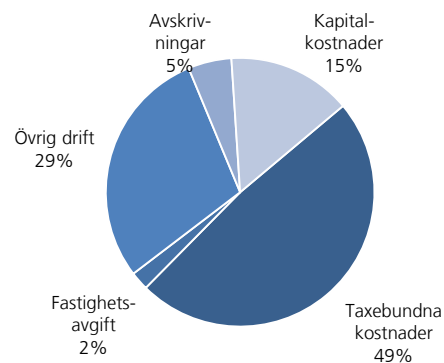
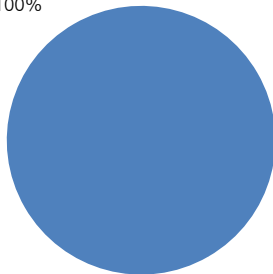
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>366 968</b>	<b>195 882</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	638 487	634 601
Finansiella intäkter	21	35
Minskning kortfristiga fordringar	0	115 654
Ökning av kortfristiga skulder	0	38 481
	<b>638 508</b>	<b>788 771</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	405 817	538 144
Finansiella kostnader	76 600	79 541
Ökning av kortfristiga fordringar	1 001	0
Minskning av kortfristiga skulder	37 717	0
	<b>521 135</b>	<b>617 685</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>484 342</b>	<b>366 968</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>117 373</b>	<b>171 086</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

Årsavgifter  
100%



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	504	500	481	448
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 741	4 741	4 741	4 741
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	6	7	2
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	166	167	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	16	14	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	60	63	64	59
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	-10	27	-3 680
Nettoomsättning (tkr)	638	634	609	569

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	262 989	130 000	-127 011	260 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>918 589</b>	<b>130 000</b>	<b>-127 011</b>	<b>915 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 462 523	-130 000	117 002	-4 449 525
Årets resultat	129 131	129 131	10 009	-10 009
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 333 391</b>	<b>-869</b>	<b>127 011</b>	<b>-4 459 534</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-3 414 802</b>	<b>129 131</b>	<b>0</b>	<b>-3 543 934</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	129 131
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 332 522
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 333 391</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 333 391</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	638 427	633 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>638 487</b>	<b>634 601</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-313 799	-491 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 018	-47 093
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-26 960	-26 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-432 777</b>	<b>-565 104</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>205 710</b>	<b>69 497</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 600	-79 541
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 579</b>	<b>-79 506</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>129 131</b>	<b>-10 009</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>129 131</b>	<b>-10 009</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	2 162 781	2 189 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 162 781</b>	<b>2 189 741</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 162 781</b>	<b>2 189 741</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	497 058	378 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>497 058</b>	<b>378 683</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>497 058</b>	<b>378 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 659 839</b>	<b>2 568 424</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll	Not 9	262 989	260 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>918 589</b>	<b>915 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 462 523	-4 449 525
Årets resultat		129 131	-10 009
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 333 391</b>	<b>-4 459 534</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 414 802</b>	<b>-3 543 934</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 506 388	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 506 388</b>	<b>3 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 500 000	2 506 388
Leverantörsskulder		26 856	44 824
Skatteskulder		5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	41 392	61 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 568 253</b>	<b>2 612 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 659 839</b>	<b>2 568 424</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	66 år	66 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	638 423	633 672
Öresutjämning	4	-24
	<b>638 427</b>	<b>633 648</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	0	833
Övriga intäkter	60	120
	<b>60</b>	<b>953</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 875
	Snöröjning/sandning	3 236	5 853
	Städning entreprenad	17 188	17 125
	Städning enligt beställning	3 730	3 125
	Gemensamma utrymmen	0	3 017
	Gård	9 037	8 637
	Förbrukningsmateriel	0	2 403
	Brandskydd	5 119	0
	Fordon	0	1 459
		<b>38 310</b>	<b>50 493</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	613
	Elinstallationer	0	7 958
	Mark/gård/utemiljö	0	5 641
		<b>0</b>	<b>14 212</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	12 563
	Installationer	0	74 448
	Mark/gård/utemiljö	0	40 000
		<b>0</b>	<b>127 011</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	7 862	7 213
	Värme	194 858	210 196
	Vatten	23 435	20 693
	Sophämtning/renhållning	20 292	20 701
	Grovsopor	518	12 854
		<b>246 965</b>	<b>271 657</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 134	9 814
	Kabel-TV	5 511	7 168
	Bredband	1 863	0
		<b>17 508</b>	<b>16 982</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>11 016</b>	<b>10 696</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>313 799</b>	<b>491 051</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	613	613
	Tele- och datakommunikation	5 437	11 617
	Juridiska åtgärder	6 875	0
	Föreningskostnader	0	388
	Styrelseomkostnader	308	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 199	975
	Förvaltningsarvode	18 500	15 984
	Förvaltningsarvodena övriga	1 288	0
	Administration	6 382	2 141
	Korttidsinventarier	50 416	0
	Konsultarvode	0	15 375
		<b>92 018</b>	<b>47 093</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	26 960	26 960
		<b>26 960</b>	<b>26 960</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 157 989	-1 131 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 960	-26 960
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 184 949</b>	<b>-1 157 989</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 162 781</b>	<b>2 189 741</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 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	12 716	11 400
	Skattefordran	0	315
	Klientmedel hos SBC	484 342	366 968
		<b>497 058</b>	<b>378 683</b>
<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	260 000	130 000
	Reservering enligt stadgar	130 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-127 011	-130 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>262 989</b>	<b>260 000</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	1,420 %	3 000 000	3 000 000	2020-01-28
SEB	0,670 %	710 481	710 481	2022-10-28
SEB	0,840 %	1 044 007	1 044 007	2023-10-28
SEB	0,670 %	751 900	751 900	2022-10-28
SEB	1,150 %	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		-3 500 000	-2 506 388	
		<b>2 506 388</b>	<b>3 500 000</b>	

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

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 006 400	6 006 400

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	1 065	1 486
Avgifter och hyror	40 327	59 660
	<b>41 392</b>	<b>61 146</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2020 bygga nytt förråd till sopor och cyklar  
2020 byta källardörrar

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2020

  
Antonio Navarro  
Ledamot

Anna Sofie Nyberg Horning  
Ledamot

S-L-N-H

  
Maria Ingrid Gunilla Olander  
Ledamot

  
Charlotte A M Tingstedt Strömwall  
Ledamot

Anette Christina Zetterlund  
Ledamot

( HAR FLYTTAT )

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2020

  
Eva Marie Lannrup  
Intern revisor



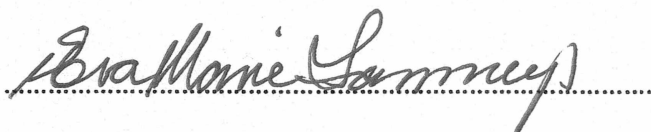
## Revisionsberättelse för år 2019. Brf Riga 2. Malmö.

Undertecknad som är vald till intern revisor i Brf Riga 2, Malmö, avger härmed efter slutförd granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning följande berättelse.

Jag har granskat de av SBC och föreningens tillhandahållna underlag, årsredovisningen samt protokoll över styrelsens sammanträden som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga. Underlag och beslut överensstämmer med granskad bokföring.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen och kassör ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö 2020-03-31



Eva Marie Lannrup

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)