

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riga 2 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2021 och 2022.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Anna Sofie Nyberg Horning	Vice ordförande
Eva Cecilia Kellerman Sörensen	Ledamot
Antonio Navarro	Ledamot
Maria Ingrid Gunilla Olander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Åsa Navarro
Oskar Olander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-20. Extra stämma med anledning av ändrade stadgarng av.

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.

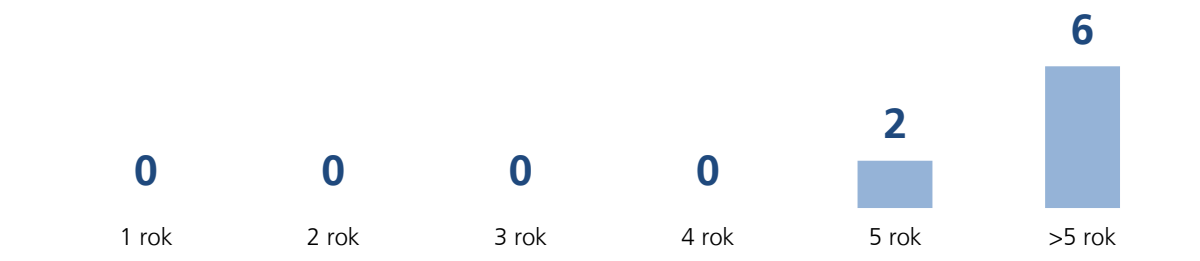
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 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 2021 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

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
byte av källardörrar	2020
bygga nytt förråd till sopor och cyklar	2020
Besiktning av balkonger	2021
Sop-och cykel skjul	2021
Relineling	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

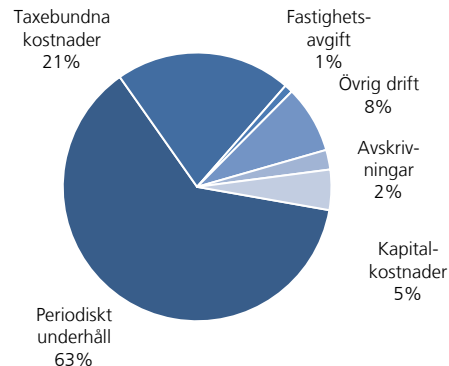
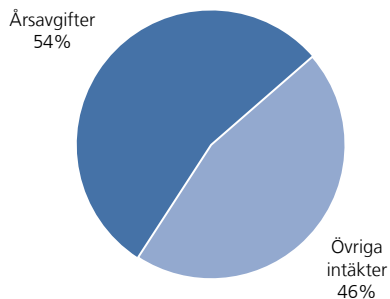
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	484 342	366 968
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 175 786	638 487
Finansiella intäkter	20	21
Ökning av kortfristiga skulder	327 064	0
	1 502 870	638 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 043 527	405 817
Finansiella kostnader	54 035	76 600
Ökning av materiella anläggningstillgångar	143 200	0
Ökning av kortfristiga fordringar	996	1 001
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 717
	1 241 758	521 135
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	745 454	484 342
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	261 112	117 373

*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 1 429 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: 15

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	504	500	481
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 741	4 741	4 741	4 741
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	7
Värmekostnad/m ² totalyta	146	154	166	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	60	63	64
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	51	129	-10	27
Nettoomsättning (tkr)	640	638	634	609

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	392 989	130 000	0	262 989
S:a bundet eget kapital	1 048 589	130 000	0	918 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 463 391	-130 000	129 131	-4 462 523
Årets resultat	51 284	51 284	-129 131	129 131
S:a ansamlad förlust	-4 412 107	-78 716	0	-4 333 391
S:a eget kapital	-3 363 518	51 284	0	-3 414 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 333 391
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-130 000</u>
summa balanserat resultat	-4 412 107

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

<u>145 313</u>
-4 266 794

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	640 019	638 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	535 767	60
Summa rörelseintäkter		1 175 786	638 487
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-996 603	-313 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 924	-92 018
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 960	-26 960
Summa rörelsekostnader		-1 070 487	-432 777
RÖLSERESULTAT		105 299	205 710
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 035	-76 600
Summa finansiella poster		-54 015	-76 579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 284	129 131
ÅRETS RESULTAT		51 284	129 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	2 135 821	2 162 781
Pågående byggnation	Not 9	143 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 279 021	2 162 781
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 279 021	2 162 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	759 166	497 058
Summa kortfristiga fordringar		759 166	497 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		759 166	497 058
SUMMA TILLGÅNGAR		3 038 187	2 659 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	392 989	262 989
Summa bundet eget kapital		1 048 589	918 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 463 391	-4 462 523
Årets resultat		51 284	129 131
Summa fritt eget kapital		-4 412 107	-4 333 391
SUMMA EGET KAPITAL		-3 363 518	-3 414 802
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 006 388	2 506 388
Summa långfristiga skulder		6 006 388	2 506 388
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 500 000
Leverantörsskulder		317 154	26 856
Skatteskulder		421	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	77 742	41 392
Summa kortfristiga skulder		395 317	3 568 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 038 187	2 659 839

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	66 år	66 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	640 007	638 423
Öresutjämning	12	4
	640 019	638 427

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	534 931	0
Återbäring försäkringsbolag	776	0
Övriga intäkter	60	60
	535 767	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	619	0
	Snöröjning/sandning	1 375	3 236
	Städning entreprenad	18 369	17 188
	Städning enligt beställning	0	3 730
	Myndighetstillsyn	8 625	0
	Gemensamma utrymmen	941	0
	Gård	5 337	9 037
	Förbrukningsmateriel	1 574	0
	Brandskydd	5 138	5 119
		41 978	38 310
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	701 807	0
		701 807	0
	Taxebundna kostnader		
	El	7 757	7 862
	Värme	185 229	194 858
	Vatten	25 185	23 435
	Sophämtning/renhållning	20 478	20 292
	Grovsopor	0	518
		238 649	246 965
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 111	10 134
	Kabel-TV	-7 374	5 511
	Bredband	0	1 863
		2 737	17 508
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	11 432	11 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	996 603	313 799

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	5 768	5 437
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Föreningskostnader	438	0
	Styrelseomkostnader	223	308
	Fritids- och trivselkostnader	923	2 199
	Förvaltningsarvode	18 728	18 500
	Förvaltningsarvoden övriga	644	1 288
	Administration	3 200	6 382
	Korttidsinventarier	0	50 416
	Konsultarvode	17 000	0
		46 924	92 018

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	26 960	26 960
		26 960	26 960
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 184 949	-1 157 989
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 960	-26 960
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 211 909	-1 184 949
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 135 821	2 162 781
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	527 200	527 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	10 400 000
		25 000 000	20 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	20 000 000
		25 000 000	20 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Cykleförråd	143 200	0
		143 200	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 712	12 716
	Klientmedel hos SBC	745 454	484 342
		759 166	497 058
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	262 989	260 000
	Reservering enligt stadgar	130 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-127 011
	Vid årets slut	392 989	262 989

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,760 %	500 000	500 000	2025-12-28
SEB	0,940 %	3 000 000	3 000 000	2025-01-28
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
Summa skulder till kreditinstitut		6 006 388	6 006 388	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-3 500 000	
		6 006 388	2 506 388	

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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 006 400	6 006 400

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	969	1 065
Avgifter och hyror	53 335	40 327
Entré/ trapphus	23 438	0
	77 742	41 392

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eventuell relining 2022.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Anna Sofie Nyberg Horning
Vice ordförande

Eva Cecilia Kellerman Sörensen
Ledamot

Antonio Navarro
Ledamot

Antonio Navarro
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Eva Marie Lannrup
Intern revisor