

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riga 2 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- 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 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

Daniel Sörensen	Ordförande
Antonio Navarro	Ledamot
Maria Olander	Ledamot
Karin Tingstedt	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Åsa Navarro
Oskar Olander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

KT
AN
S
MO

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 boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Sop-och cykel skjul	2021
Besiktning av balkonger	2021
Bygga nytt förråd till sopor och cyklar	2020
Kompletterande brandtätning källare	2018
Installera utrymningslarm (brand)	2018
Ombyggnad av uteplats (nya plattor, rabatter och ljussättning)	2018
Installation av fiber	2017
Fönsterreovering	2016
Nya postboxar insatta	2015
Byte av fjärrvärmväxlare.	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
Reovering av portal och trapphus	2007
	-
	2011
Plattsättning av golv i portalen. Målning av gårdshus.	2006
Balkonger mot gården, nybyggnation.	2005
Planerat underhåll	År
Byte av källardörrar	2020
Relinering	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

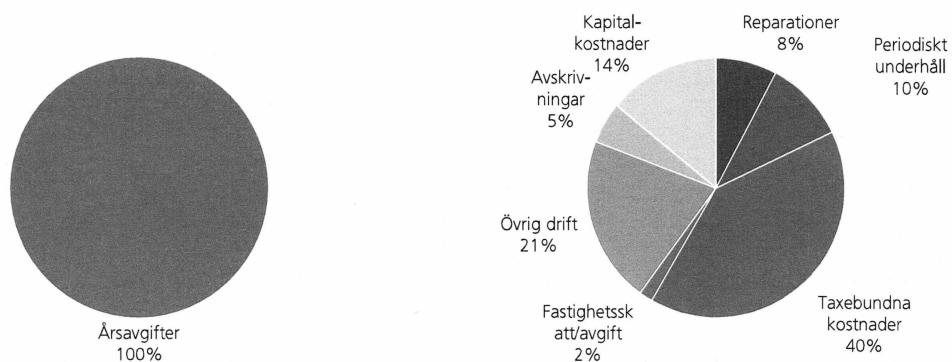
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	745 454	484 342
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	640 140	1 175 786
Finansiella intäkter	144	20
Ökning av kortfristiga skulder	0	327 064
	640 284	1 502 870
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	534 727	1 043 527
Finansiella kostnader	92 037	54 035
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	143 200
Ökning av kortfristiga fordringar	580	996
Minskning av kortfristiga skulder	256 581	0
	883 925	1 241 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	501 813	745 454
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-243 641	261 112

*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 1 459 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.

Handwritten initials: *BT*, *AN*, *MO*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	505	504	500
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 741	4 741	4 741	4 741
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	168	146	154	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	43	60	63
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-21	51	129	-10
Nettoomsättning (tkr)	640	640	638	634

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	377 676	130 000	-145 313	392 989
S:a bundet eget kapital	1 033 276	130 000	-145 313	1 048 589
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 396 794	-130 000	196 597	-4 463 391
Årets resultat	-20 600	-20 600	-51 284	51 284
S:a ansamlad förlust	-4 417 394	-150 600	145 313	-4 412 107
S:a eget kapital	-3 384 118	-20 600	0	-3 363 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 600
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 266 794
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
summa balanserat resultat	-4 417 394

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

67 333
-4 350 061


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

KA
E
M
MO

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	640 020	640 019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	535 767
Summa rörelseintäkter		640 140	1 175 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-474 034	-996 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 693	-46 924
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-34 120	-26 960
Summa rörelsekostnader		-568 847	-1 070 487
RÖRELSERESULTAT		71 293	105 299
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 037	-54 035
Summa finansiella poster		-91 893	-54 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 600	51 284
ÅRETS RESULTAT		-20 600	51 284



 KI
 AN
 MO

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	2 244 901	2 135 821
Pågående byggnation	Not 8	0	143 200
Summa materiella anläggningstillgångar		2 244 901	2 279 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 244 901	2 279 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	516 105	759 166
Summa kortfristiga fordringar		516 105	759 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		516 105	759 166
SUMMA TILLGÅNGAR		2 761 006	3 038 187

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll	Not 10	377 676	392 989
Summa bundet eget kapital		1 033 276	1 048 589
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 396 794	-4 463 391
Årets resultat		-20 600	51 284
Summa ansamlad förlust		-4 417 394	-4 412 107
SUMMA EGET KAPITAL		-3 384 118	-3 363 518
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 544 007	6 006 388
Summa långfristiga skulder		4 544 007	6 006 388
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 462 381	0
Leverantörsskulder		49 261	317 154
Skatteskulder		661	421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	88 814	77 742
Summa kortfristiga skulder		1 601 117	395 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 761 006	3 038 187

LT
AN
MO

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	66 år	66 år
Miljöhus och cykelförråd	20 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	640 007	640 007
Öresutjämning	13	12
	640 020	640 019

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	534 931
Återbäring försäkringsbolag	0	776
Övriga intäkter	120	60
	120	535 767

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	619
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 333	0
	Snöröjning/sandning	9 009	1 375
	Städning entreprenad	18 313	18 369
	Sotning	2 477	0
	Myndighetstillsyn	0	8 625
	Gemensamma utrymmen	0	941
	Gård	0	5 337
	Förbrukningsmateriel	1 484	1 574
	Brandskydd	21 248	5 138
		56 864	41 978
	Reparationer		
	Entré/trapphus	23 213	0
	VVS	2 336	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 238	0
	Fönster	22 935	0
		50 722	0
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	701 807
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	67 333	0
		67 333	701 807
	Taxebundna kostnader		
	El	7 320	7 757
	Värme	213 206	185 229
	Vatten	27 361	25 185
	Sophämtning/renhållning	19 163	20 478
		267 050	238 649
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 503	10 111
	Kabel-TV	0	-7 374
	Bredband	9 890	0
		20 393	2 737
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 672	11 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	474 034	996 603

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	5 684	5 768
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	0	223
	Fritids- och trivselkostnader	1 058	923
	Förvaltningsarvode	14 145	18 728
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	1 700	3 200
	Konsultarvode	37 031	17 000
		60 693	46 924



 UT

 AN

 MO

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	26 960	26 960
	Förbättringar	7 160	0
		34 120	26 960

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 347 730	3 347 730
	Nyanskaffningar	143 200	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 490 930	3 347 730
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 211 909	-1 184 949
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 120	-26 960
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 246 029	-1 211 909
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 244 901	2 135 821
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	527 200	527 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
		25 000 000	25 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	0	143 200
		0	143 200

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	14 292	13 712
	Klientmedel hos SBC	175 699	745 454
	Räntekonto hos SBC	326 114	0
		516 105	759 166

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	392 989	262 989
	Reservering enligt stadgar	130 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 313	0
	Vid årets slut	377 676	392 989

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	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		-1 462 381	0	
			4 544 007	6 006 388	

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

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

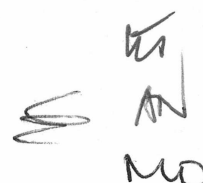
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 006 400	6 006 400

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	42 383	969
	Avgifter och hyror	46 431	53 335
	Entré/ trapphus	0	23 438
		88 814	77 742

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

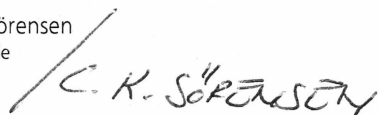
Handwritten signature and initials: 

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 20/6 2022



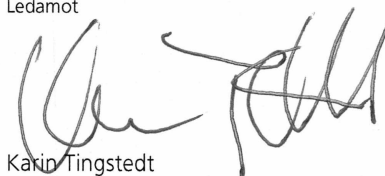
Daniel Sörensen
Ordförande



Maria Olander
Ledamot

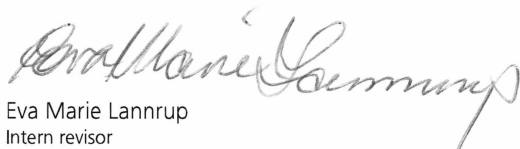


Antonio Navarro
Ledamot



Karin Tingstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/6 2022



Eva Marie Lannrup
Intern revisor