

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riga 2 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2033.
- 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	Ordförande
Maria Olander	Ledamot
Eva Karin Tingstedt	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Åsa Navarro
Oskar Olander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIGA 2	1907	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

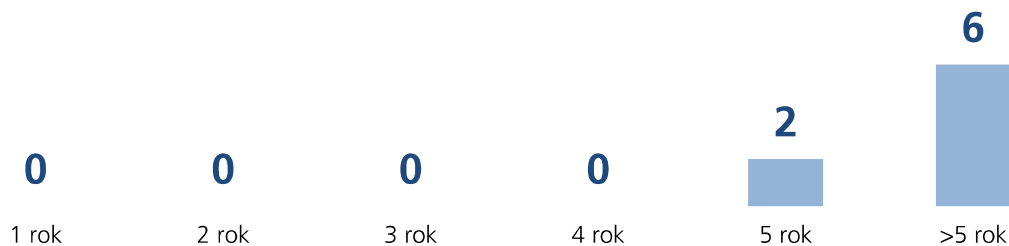
Värdeåret är 1929.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Balkongrenovering	2023
Sop-och cykelskjul	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
fönsterrenovering	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
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
Relineling	2024-2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig information

Under 2022 har en lägenhet i föreningen bytt ägare.

Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar efter underhållsplanen.

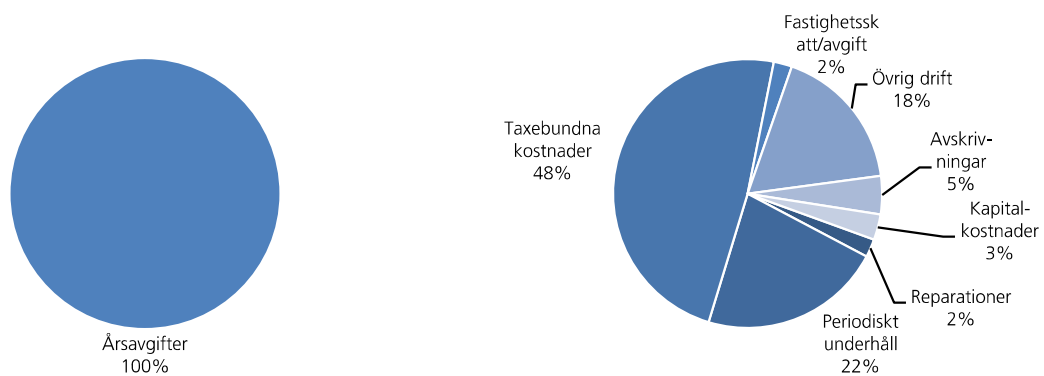
Under 2022 har en lägenhet i föreningen bytt ägare.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	501 813	745 454
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	642 495	640 140
Finansiella intäkter	2 033	144
	644 528	640 284
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	532 211	534 727
Finansiella kostnader	17 359	92 037
Ökning av kortfristiga fordringar	7 259	580
Minskning av kortfristiga skulder	51 782	256 581
	608 611	883 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	537 730	501 813
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	35 917	-243 641

*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 1 519 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

Arbete med att hitta entreprenör för relinging pågår. Styrelsen måste få en klar bild av omfattning innan beslut tas.

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	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	505	505	504
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 741	4 741	4 741	4 741
Elkostnad/m ² totalyta	11	6	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	169	168	146	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	73	43	60
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-21	51	129
Nettoomsättning (tkr)	642	640	640	638

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	440 343	130 000	-67 333	377 676
S:a bundet eget kapital	1 095 943	130 000	-67 333	1 033 276
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 480 061	-130 000	46 733	-4 396 794
Årets resultat	67 998	67 998	20 600	-20 600
S:a fritt eget kapital	-4 412 063	-62 002	67 333	-4 417 394
S:a eget kapital	-3 316 120	67 998	0	-3 384 118

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 350 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-130 000</u>
summa balanserat resultat	-4 412 063

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

<u>126 085</u>
-4 285 978

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	642 435	640 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	120
Summa rörelseintäkter		642 495	640 140

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-492 827	-474 034
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 383	-60 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-26 960	-34 120
Summa rörelsekostnader		-559 171	-568 847

RÖRELSERESULTAT

83 324 **71 293**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 033	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 359	-92 037
Summa finansiella poster		-15 326	-91 893

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

67 998 **-20 600**

ÅRETS RESULTAT

67 998 **-20 600**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,11	2 217 941	2 244 901
Summa materiella anläggningstillgångar	2 217 941	2 244 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 217 941	2 244 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 904	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	552 377	516 105
Summa kortfristiga fordringar	559 281	516 105
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	559 281	516 105
SUMMA TILLGÅNGAR	2 777 222	2 761 006

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll	Not 9	440 343	377 676
Summa bundet eget kapital		1 095 943	1 033 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 480 061	-4 396 794
Årets resultat		67 998	-20 600
Summa fritt eget kapital		-4 412 063	-4 417 394
SUMMA EGET KAPITAL		-3 316 120	-3 384 118
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 210 481	4 544 007
Summa långfristiga skulder		4 210 481	4 544 007
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 795 907	1 462 381
Leverantörsskulder		30 073	49 261
Skatteskulder		1 141	661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	55 740	88 814
Summa kortfristiga skulder		1 882 861	1 601 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 777 222	2 761 006

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	2022	2021
Byggnader	66 år	66 år
Miljöhus och cykelförråd	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	640 007	640 007
Överlåtelse/pantsättning	2 415	0
Öresutjämnning	13	13
	642 435	640 020

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	60	120
	60	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 333
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 875	0
	Snöröjning/sandning	3 625	9 009
	Städning entreprenad	19 000	18 313
	Sotning	0	2 477
	Gemensamma utrymmen	2 576	0
	Gård	1 710	0
	Förbrukningsmateriel	329	1 484
	Brandskydd	7 650	21 248
	Fordon	244	0
		49 009	56 864
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	23 213
	Lås	12 481	0
	VVS	0	2 336
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 238
	Fönster	0	22 935
		12 481	50 722
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	3 450	67 333
	Fönster	122 635	0
		126 085	67 333
	Taxebundna kostnader		
	El	14 102	7 320
	Värme	214 448	213 206
	Vatten	27 667	27 361
	Sophämtning/renhållning	23 984	19 163
		280 201	267 050
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 236	10 503
	Bredband	1 663	9 890
		12 899	20 393
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 152	11 672
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	492 827	474 034
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Tele- och datakommunikation	8 453	5 684
	Föreningskostnader	1 003	450
	Fritids- och trivselkostnader	1 774	1 058
	Förvaltningsarvode	19 458	14 145
	Administration	8 696	1 700
	Konsultarvode	0	37 031
		39 383	60 693

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	26 960	26 960
	Förbättringar	0	7 160
		26 960	34 120
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 490 930	3 347 730
	Nyanskaffningar	0	143 200
	Utgående anskaffningsvärde	3 490 930	3 490 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 246 029	-1 211 909
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 960	-34 120
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 272 989	-1 246 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 217 941	2 244 901
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	14 647	14 292
	Klientmedel hos SBC	109 609	175 699
	Räntekonto hos SBC	428 121	326 114
		552 377	516 105
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	377 676	392 989
	Reservering enligt stadgar	130 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 333	-145 313
	Vid årets slut	440 343	377 676

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	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	4,220 %	710 481	710 481	2026-10-28
SEB	0,840 %	1 044 007	1 044 007	2023-10-28
SEB	3,560 %	751 900	751 900	2023-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 006 388	6 006 388	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 795 907	-1 462 381	
		4 210 481	4 544 007	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 006 400	6 006 400

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	2 405	42 383
Avgifter och hyror	53 335	46 431
	55 740	88 814

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut att påbörja renovering av underkända balkonger på våning två och tre ut mot Regementsgatan. Arbetet skall påbörjas vecka 16 2023.

Undersökning av fastighetens avlopp kommer påbörjas troligen 2024. Vi har börjat leta lämpliga entreprenörer för offertarbete.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2023

Antonio Navarro
Ordförande

Maria Olander
Ledamot

Eva Karin Tingstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Eva Marie Lannrup
Intern revisor

Revisionsberättelse för år 2022, Brf Riga 2, Malmö.

Undertecknad, som är vald till intern revisor i Brf Riga 2, 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 protokollen över styrelsens sammanträden, som lämnar upplysningar om föreningens

ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag har ansett erforderliga. Noterat att 4 utbetalningar på mindre summor för utlägg i föreningens intresse har skett utan att underlag finns bifogade (fika till städdagar, jultrevnad, mindre förbrukningsvaror till föreningen), styrelsen är kontaktad via e-mail om kvitton men de står ej att finna.

Det finns inget misstroende för dessa utbetalningar.

I övrigt överensstämmer underlag, årsavgiften och beslut med granskad bokföring.

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

Malmö 2023-05-09

Eva Marie Lannrup

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	704 000	640 007	640 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 415	0
Öresutjämning	0	13	0
Övriga intäkter	0	60	0
	704 000	642 495	640 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-5 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-13 875	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 625	-6 000
Städning entreprenad	-21 000	-19 000	-20 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-3 000
Sotning	-3 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 576	-2 000
Gård	-1 000	-1 710	-8 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-329	-2 000
Brandskydd	-20 000	-7 650	-6 000
Fordon	0	-244	0
	-64 000	-49 009	-60 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-8 000
Lås	0	-12 481	0
	-26 000	-12 481	-8 000
Periodiskt underhåll			
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-3 450	0
Fönster	0	-122 635	0
	0	-126 085	0
Taxebundna kostnader			
El	-12 000	-14 102	-9 000
Värme	-235 000	-214 448	-193 000
Vatten	-31 000	-27 667	-26 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-23 984	-22 000
	-300 000	-280 201	-250 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-12 000	-11 236	-11 000
Bredband	-10 000	-1 663	0
	-22 000	-12 899	-11 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-11 032	-12 152	-12 000
	-11 032	-12 152	-12 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-8 453	-7 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 003	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 774	-1 000
Förvaltningsarvode	-16 000	-19 458	-20 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-1 000
Administration	-4 000	-8 696	-4 000
	-31 000	-39 383	-35 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-27 000	-26 960	-27 000
	-27 000	-26 960	-27 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-481 032	-559 171	-403 000
RÖRELSERESULTAT	222 968	83 324	237 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 007	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	15	0
Låneräntor	-120 000	-17 177	-76 000
Övriga räntekostnader	0	-182	0
	-120 000	-15 326	-76 000
RESULTAT	102 968	67 998	161 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se