



Välkommen till årsredovisningen för Brf Riga 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIGA 2	1907	MALMÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 1 267 kvm. Byggnadernas totalyta är 1267 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Sofie Nyberg Horning	Ordförande
Maria Olander	Styrelseledamot
Åsa Navarro	Styrelseledamot
Eva Cecilia Kellerman Sörensen	Styrelseledamot

Valberedning

Mira Jahveri Winther, Antonio Navarro

Revisorer

Eva Marie Lannrup Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2005 ● Balkonger mot gården, nybyggnation.
- 2006 ● Plattsättning av golv i portalen. Målning av gårdshus.
- 2007-2011 ● Renovering av portal och trapphus.
- 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.
Byte av fjärrvärmeväxlare.
Ny armatur i portal och trapphus, Karlskrona lampfabrik.
- 2015 ● Nya postboxar insatta.
- 2016 ● Fönsterrenovering.
- 2017 ● Installation av fiber.
- 2018 ● Kompletterande brandtätning källare.
Installera utrymningslarm (brand).
Ombyggnad av uteplats(nya plattor, rabatter och ljussättning).
- 2020 ● Nytt förråd till sopor och cyklar.
- 2021 ● Sop-och cykel skjul.
Besiktning av balkonger.
- 2023 ● Balkongrenovering.

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Relining, byte av tappvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring i lånevillkor - två stycken bundna lån som löpt ut och därmed ger högre räntekostnader.

Avgiftshöjning med 10% gjord per den 31/1 - 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	699 215	642 435	640 020	640 019
Resultat efter fin. poster	20 569	67 998	-20 600	51 284
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	444 258	440 343	377 676	392 989
Taxeringsvärde	35 400 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	551	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 741	4 741	4 741	4 741
Skuldsättning per kvm totalyta	4 741	4 741	4 741	4 741
Sparande per kvm totalyta	43	174	64	616
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	11	6	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	169	168	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	22	20
Energikostnad per kvm totalyta	230	202	196	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,60	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	655 600	-	-	655 600
Fond, yttre underhåll	440 343	-126 085	130 000	444 258
Balanserat resultat	-4 480 061	194 083	-130 000	-4 415 978
Årets resultat	67 998	-67 998	20 569	20 569
Eget kapital	-3 316 120	0	20 569	-3 295 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 285 978
Årets resultat	20 569
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
Totalt	-4 395 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 395 409

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	699 215	642 435
Övriga rörelseintäkter	3	1 515	60
Summa rörelseintäkter		700 730	642 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-476 353	-492 827
Övriga externa kostnader	9	-70 269	-39 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 236	-26 960
Summa rörelsekostnader		-580 858	-559 171
RÖRELSERESULTAT		119 872	83 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 741	2 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-108 044	-17 359
Summa finansiella poster		-99 303	-15 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 569	67 998
ÅRETS RESULTAT		20 569	67 998

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	2 183 705	2 217 941
Summa materiella anläggningstillgångar		2 183 705	2 217 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 183 705	2 217 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 904
Övriga fordringar	12	639 079	552 377
Summa kortfristiga fordringar		639 079	559 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		639 079	559 281
SUMMA TILLGÅNGAR		2 822 784	2 777 222

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 600	655 600
Fond för yttre underhåll		444 258	440 343
Summa bundet eget kapital		1 099 858	1 095 943
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 415 978	-4 480 061
Årets resultat		20 569	67 998
Summa fritt eget kapital		-4 395 409	-4 412 063
SUMMA EGET KAPITAL		-3 295 551	-3 316 120
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 210 481	4 210 481
Summa långfristiga skulder		4 210 481	4 210 481
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 795 907	1 795 907
Leverantörsskulder		40 551	30 073
Skatteskulder		1 621	1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	69 775	55 740
Summa kortfristiga skulder		1 907 854	1 882 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 822 784	2 777 222

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	119 872	83 324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	34 236	26 960
	154 108	110 284
Erhållen ränta	8 741	2 033
Erlagd ränta	-99 341	-57 337
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 508	54 980
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 499	-7 259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 290	-11 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 297	35 917
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	86 297	35 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	537 730	501 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	624 027	537 730

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Riga 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,96 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	698 672	640 007
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	483	2 415
Öres- och kronutjämning	0	13
Summa	699 215	642 435

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	60
Återbäring försäkringsbolag	1 515	0
Summa	1 515	60

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 205	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	13 875
Städning enligt avtal	30 251	19 000
Brandskydd	10 594	7 650
Gårdkostnader	38 734	1 710
Gemensamma utrymmen	0	2 576
Snöröjning/sandning	4 718	3 625
Fordon	6 384	244
Förbrukningsmaterial	0	329
Summa	97 886	49 009

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	2 274	12 481
VVS	2 824	0
Elinstallationer	19 963	0
Balkonger/altaner	8 968	0
Skador/klotter/skadegörelse	10 549	0
Summa	44 578	12 481

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 450
Fönster	0	122 635
Summa	0	126 085

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	17 336	14 102
Uppvärmning	242 558	214 448
Vatten	30 989	27 667
Sophämtning/renhållning	11 203	23 984
Grovsopor	5 327	0
Summa	307 413	280 201

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	11 512	11 236
Bredband	2 252	1 663
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	26 476	25 051

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	11 984	8 453
Fritids och trivselkostnader	616	1 774
Föreningskostnader	1 618	1 003
Förvaltningsarvode enl avtal	21 186	19 458
Administration	34 208	8 696
Summa	70 269	39 383

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	108 044	17 177
Övriga räntekostnader	0	182
Summa	108 044	17 359

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 490 930	3 490 930
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 490 930	3 490 930
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 272 989	-1 246 029
Årets avskrivning	-34 236	-26 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 307 225	-1 272 989
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 183 705	2 217 941
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>527 200</i>	<i>527 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
Summa	35 400 000	35 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 052	14 647
Klientmedel	0	109 609
Transaktionskonto	102 430	0
Borgo räntekonto	521 597	428 121
Summa	639 079	552 377

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-12-28	5,17 %	1 044 007	1 044 007
SEB	2024-10-28	5,17 %	751 900	751 900
SEB	2026-10-28	4,22 %	710 481	710 481
SEB	2025-01-28	0,94 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2025-12-28	0,76 %	500 000	500 000
Summa			6 006 388	6 006 388
Varav kortfristig del			1 795 907	1 795 907

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	11 108	2 405
Förutbet hyror/avgifter	58 667	53 335
Summa	69 775	55 740

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 006 400	6 006 400

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Balkonrenoveringen görs 2024. Avgiftshöjning med 10% görs per den 30/4 - 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anna Sofie Nyberg Horning
Ordförande

Eva Cecilia Kellerman Sörensen
Styrelseledamot

Maria Olander
Styrelseledamot

Åsa Navarro
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Marie Lannrup
Revisor