

ÅRSREDOVISNING 2007



Riksbyggens Brf
Concordia

Riksbyggens Brf Concordia i Malmö
Org nr 716439-5837
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Revisionsberättelse	16
Nyckeltal	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Concordia i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anita Nordstedt Sparrvik
Kristian Hagelin
Leif Persson
Hassan Hashemian
Fredrik Björkman

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot RB

Utsedd av
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Riksbyggen

Vald t o m
stämman

2008
2009
2008
2009

Styrelsesuppleanter

Barbro Vessman
Linda Hassel
Michael Olsson

Suppleant
Suppleant
Suppleant RB

Föreningen
Föreningen
Riksbyggen

2008
2008

Ordinarie revisor

KPMG Bohlins AB
Claes Danielsson

Auktoriserad revisor
Föreningsrevisor

Föreningen
Föreningen

Revisorssuppleant

Peter Sjöberg

Föreningsrevisorsuppleant

Föreningen

Valberedning

Lennardh Nilsson
Charlotta Olander
Joakim Berggren

Valberedning
Valberedning
Valberedning

Föreningen
Föreningen
Föreningen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Concordia 22 i Malmö kommun med därpå uppförd bebyggelse med 129 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2006.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	37	46	42	-

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	MC-Plats
2	101	6

Total tomtarea:	4 671 kvm
Total bostadsarea:	11 384 kvm
Total lokalarea:	237,5 kvm
Total garagearea	2 800 kvm

Årets taxeringsvärde	206 157 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 375 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.

Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättnnehavarna

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skåne. Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret ej utfört något planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2052 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på c:a 205 tkr Enligt av styrelsen godkänd budget för verksamhetsår 2008 sker avsättning till underhållsfond med 400 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 juni 2007. Styrelsen har hållit ⁹11 protokollförda sammanträden.

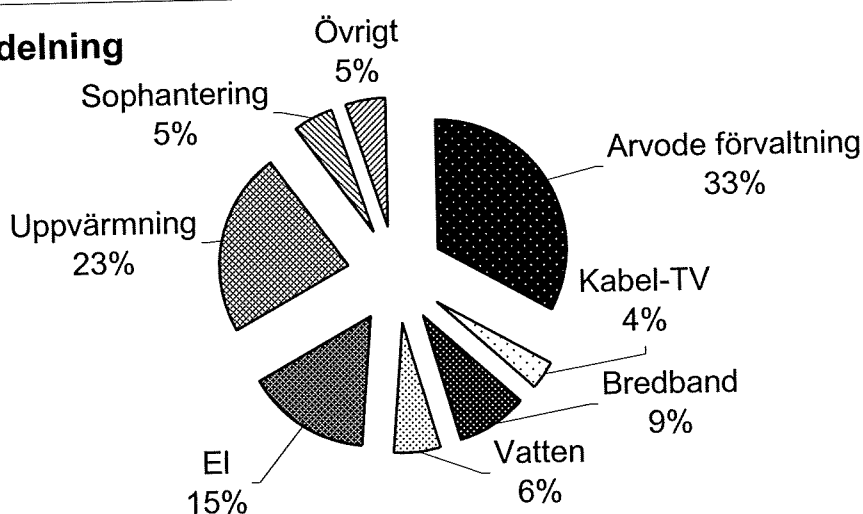
Återsökt investeringsmoms

Föreningen hyr idag ut sina garageplatser till Riksbyggen i Malmö som momspliktig verksamhet. Genom att registrera föreningen som frivillig skatteskyldig fanns möjligheten att återsöka investeringsmoms avseende garagedelen. Sedemera även för föreningens lokaler (2st). Efter gjord ansökan erhöles belopp motsvarande kronor 6.304.449. För att säkerställa att inlämnad ansökan och utbetalt belopp är i linje med gällande regelverk görs fn en kompletterande kontroll hos Skatteverket. Styrelsen avvaktar därför utlåtande från Skatteverket innan ärendet anses helt färdigbehandlat. Ursprungligt anskaffningsvärde för byggnader och mark har reducerats med belopp motsvarande återsökt investeringsmoms. Ursprungligt anskaffningsvärde för byggnader och mark var 360.000.000 kronor.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	8 409	6 945	—
Årets resultat	1 081	595	- 33
Balansomslutning	364 158	362 860	388 929
Soliditet %	69%	69%	11%
Likviditet %	399%	396%	21298%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	610	520	—
Driftskostnad, kr / kvm	200	184	—
Ränta, kr / kvm	477	354	—
Underhållsfond, kr / kvm	63	29	—
Lån, kr / kvm	9 432	9 438	—

Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsår 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse

Under 2007 har 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Värme- och ventilationsanläggningar
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Energi, underhållsplan
Kone	Hissar
ComHem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	226 887
Årets resultat före fondförändring	1 081 485
Fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<hr/> 908 372

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	908 372
----------------------------	---------

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 985 799	6 845 600
Hysesbortfall	2	- 20 125	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	443 461	99 546
		<u>8 409 136</u>	<u>6 945 147</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 84 217	- 69 893
Planerat underhåll	5	0	- 15 213
Fastighetsskatt		- 71 570	- 3 750
Driftskostnader	6	-2 320 998	-2 141 864
Övriga kostnader	7	- 131 632	- 686 843
Personalkostnader	8	- 81 702	- 39 411
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 154 905	- 112 427
		<u>-2 845 023</u>	<u>-3 069 399</u>
Rörelseresultat		5 564 113	3 875 747
Resultat från finansiella poster			
Utdelning Riksbyggen Ek För.		100	0
Ränteintäkter	10	268 785	16 310
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		842 647	818 076
Räntekostnader	11	-5 546 638	-4 115 419
		<u>-4 435 106</u>	<u>-3 281 033</u>
Resultat efter finansiella poster		1 129 007	594 714
Inkomstskatt		- 47 522	0
Årets resultat		<u>1 081 485</u>	<u>594 714</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 350 000
lansspråktagande av underhållsfond		0	15 213
Förändring av underhållsfond		<u>- 400 000</u>	<u>- 334 787</u>
Resultat efter fondförändring		681 485	259 927

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	353 481 551	353 588 551
Inventarier, Installationer	13	236 000	45 000
		<u>353 717 551</u>	<u>353 633 551</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen Ek. För.		1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Summa anläggningstillgångar		353 718 551	353 634 551
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar, Skattekonto	14	552 986	150 066
Återsökt investeringsmoms	15	0	6 304 449
Momsfordran		0	137 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	869 278	333 920
		<u>1 422 264</u>	<u>6 926 404</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	8 300 000	1 500 000
		<u>8 300 000</u>	<u>1 500 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		716 732	799 022
		<u>716 732</u>	<u>799 022</u>
Summa omsättningstillgångar		10 438 996	9 225 426
SUMMA TILLGÅNGAR		364 157 547	362 859 977

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		250 280 250	250 280 250
Underhållsfond		734 787	334 787
		<u>251 015 037</u>	<u>250 615 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		226 887	- 33 040
Årets resultat		1 081 485	594 714
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 350 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	15 213
		<u>908 372</u>	<u>226 887</u>
Summa eget kapital		251 923 409	250 841 924
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	109 616 949	109 687 312
		<u>109 616 949</u>	<u>109 687 312</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		202 383	915 930
Hyses och avgiftsskulder		448 932	515 666
Skatteskulder		352 011	0
Övriga skulder, kortfristiga	20	768 158	60 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	845 706	838 231
		<u>2 617 190</u>	<u>2 330 741</u>
Summa skulder		112 234 139	112 018 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		364 157 547	362 859 977

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 109 720 000 109 720 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	1 129 007	594 714
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	154 905	112 427
	1 283 912	707 141
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 47 522	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 236 390	707 141
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 504 140	21 900 296
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	286 449	2 194 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 026 978	24 802 349
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	- 1 000
Återsökt investeringsmoms	0	6 304 449
Investeringar i inventarier	- 238 905	- 50 427
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 238 905	6 253 022
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 70 363	-234 435 288
Inbetalda insatser	0	205 576 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 70 363	-28 859 138
Årets kassaflöde	6 717 710	2 196 233
Likvida medel vid årets början	2 299 022	102 789
Likvida medel vid årets slut	9 016 733	2 299 022

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetskatt är det många föreningar som betalar inkomstskatt. Underlaget för inkomstskatt har genom nya skatteregler för bostadsrättsföreningar ändrats från och med de räkenskapsår som påbörjas 2007.

Underlaget för inkomstskatt utgörs numera av bland annat ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på sålda värdepapper. Beskattningbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningens underskott enligt senast fastslagna taxering uppgår till 89.784 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt endast redovisas till den överskjutande delen efter det att tidigare års underskott har utnyttjats.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, progressiv plan med slutår 2106

100 år

Inventarier, Installationer

5 år

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 941 117	5 915 180
Hyror, lokaler momsplikt	251 722	100 000
Hyror, lokaler ej momsplikt	0	12 500
Hyror, garage momsplikt	792 960	66 080
Hyror, garage ej momsplikt	0	751 840
	<u>7 985 799</u>	<u>6 845 600</u>
Not 2 Hyresbortfall		
Hyresbefrielse i samband med lokaluthyrning	- 20 125	0
	<u>- 20 125</u>	<u>0</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Bredband	239 940	59 985
Övernattningslägenhet	7 800	6 150
Nycklar, Fjärrkontroll garage	4 660	0
Återbetalning administrationsavgifter enl avtal	100 216	0
Skattereduktion	0	33 041
Återbetalning skatt	19 903	0
Pris "Bästa byggprojekt"	25 000	0
Ersättning outhyrd lokal enligt avtal	43 125	0
Övriga rörelseintäkter	2 817	370
	<u>443 461</u>	<u>99 546</u>
Not 4 Reparationer		
Materialinköp	1 868	0
Källare	4 375	0
Vatten/Avlopp	4 299	8 131
Värme	4 066	0
Elinstallationer	0	5 076
Tele/TV/Porttelefon	0	11 806
Hissar	7 832	12 963
Övriga installationer (Låssystem, Sopsug etc)	16 564	16 898
Fönster,dörrar, övrig huskropp	17 258	9 681
Innergård	26 140	0
Vandalisering	1 815	5 338
	<u>84 217</u>	<u>69 893</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Installation garageöppnare	0	15 213
	<u>0</u>	<u>15 213</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	44 553	46 711
Arvode förvaltning	774 678	689 097
Kabel-TV	84 194	68 030
Bredband	203 834	119 730
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 250	0
Städ	0	9 229
Snöröjning	20 777	0
Förbrukningsmateriel	52 681	46 522
Vatten (Avläsning 2007)	141 481	207 523
El	360 907	451 233
Uppvärmning	541 501	383 023
Sophantering	118 642	120 766
	<hr/>	<hr/>
	2 320 998	2 141 864

Not 7 Övriga kostnader

Auktoriserad revisor	18 795	12 500
Fritidsmedel	0	3 049
Telefon	3 756	9 236
Medlems- och föreningsavgifter	4 128	0
Köpta tjänster (Hissavtal, Entrémattor, Adm garage)	42 468	653 031
Konsultarvoden	48 000	0
Övriga externa kostnader (Stämman, kopiering etc)	14 484	9 027
	<hr/>	<hr/>
	131 632	686 843

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvodeinkl valberedning	52 120	26 300
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 610	3 948
Övriga kostnadsersättningar	300	638
Föreningsvald revisor	2 080	1 040
Utbildning, förtroendevalda	4 400	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	63 510	31 926
Sociala kostnader	18 192	7 485
	<hr/>	<hr/>
	81 702	39 411

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	107 000	107 000
Inventarier	9 000	5 427
Kameraövervakning garage	38 905	0
	<hr/>	<hr/>
	154 905	112 427

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	15 113	4 273
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	244 393	7 525
Övriga ränteintäkter (Skattekonto etc)	9 279	4 512
	<u>268 785</u>	<u>16 310</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	5 545 656	4 115 179
Övriga finansiella kostnader (Aviavgifter, kortavgifter)	982	240
	<u>5 546 638</u>	<u>4 115 419</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	299 428 551	305 733 000
Mark	54 267 000	54 267 000
	<u>353 695 551</u>	<u>360 000 000</u>

Justering anskaffningsvärde

Byggnader	0	-6 304 449
	<u>0</u>	<u>-6 304 449</u>

Summa anskaffningsvärden

353 695 551 353 695 551

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 107 000	0

Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 107 000	- 107 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 214 000	- 107 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	353 481 551	353 588 551
Byggnader	299 214 551	299 321 551
Mark	54 267 000	54 267 000

Taxeringsvärden

Byggnader	160 800 000	78 000 000
Mark	45 357 000	28 375 000
Totalt taxeringsvärde	<u>206 157 000</u>	<u>106 375 000</u>

Handwritten signature/initials

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 13 Inventarier, Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier	50 427	50 427
	<hr/>	<hr/>
	50 427	50 427

Årets anskaffningar		
Kameraövervakning i garage	238 905	0
	<hr/>	<hr/>
	238 905	0

Summa anskaffningsvärden	289 332	50 427
---------------------------------	----------------	---------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier	- 5 427	0
	<hr/>	<hr/>

Årets avskrivningar		
Inventarier	- 9 000	- 5 427
Installationer (Kameraövervakning i garage)	- 38 905	0
	<hr/>	<hr/>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 53 332	- 5 427
-----------------------------------------------------	-----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	236 000	45 000
---------------------------------------------	----------------	---------------

Not 14 Skattefordringar, Skattekonto

Skattefordringar	0	59 855
Skattekonto	552 986	90 211
	<hr/>	<hr/>
	552 986	150 066

Not 15 Övriga fordringar

Investeringsmoms avseende garage	0	6 304 449
	<hr/>	<hr/>
	0	6 304 449

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	21 935	21 053
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 862	3 990
Upplupna ränteintäkter	57 326	2 450
Upplupna räntebidrag	204 825	306 427
Upplupen intäkt Riksbyggen Byggadm.	545 330	0
	<hr/>	<hr/>
	869 278	333 920

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 300 000	1 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 500 000	4,10	2008-01-04
90 dagar	2 000 000	4,30	2008-02-04
90 dagar	2 800 000	4,30	2008-03-04

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	250 280 250	334 787	226 887
Disposition enl årsstämmobeslut			- 400 000
Förändring av underhållsfond		400 000	
Avsättning till underhållsfond		0	
Uttag ur underhållsfond			1 081 485
Årets resultat			
Vid årets slut	250 280 250	734 787	908 372

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	109 616 949	109 687 312
Skuld vid årets slut	109 616 949	109 687 312

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK	3,99	2011-03-16	31 703 312		70 363	31 632 949
NORDEA BANK	5,33	2009-05-29	38 992 000		0	38 992 000
NORDEA BANK	5,65	2011-05-30	38 992 000		0	38 992 000
			109 687 312		70 363	109 616 949

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

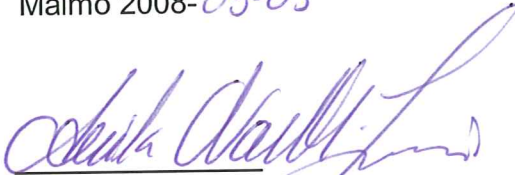
Depositioner	18 700	60 000
Redovisningskonto för moms	43 751	0
Yrkad ej beslutad investeringmoms	691 785	0
Källskatt	13 922	914
	768 158	60 914

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

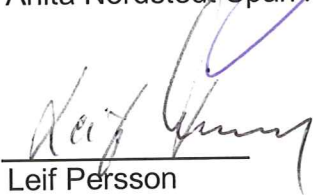
Upplupna sociala avgifter	12 973	7 485
Upplupna räntekostnader fastighetslån	698 905	699 014
Upplupna elkostnader	37 921	29 242
Upplupna värmekostnader	66 969	59 379
Upplupna kostnader för renhållning	7 145	5 859
Upplupna revisionsarvodena	8 000	7 290
Upplupna styrelsearvodena	0	26 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 793	3 662
	845 706	838 231

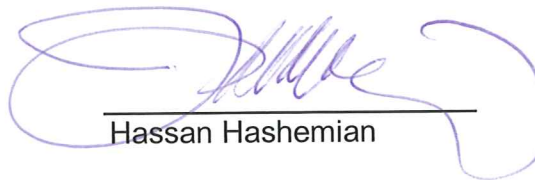
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Malmö 2008-03-05


Anita Nordstedt-Sparrvik


Kristian Hagelin



Leif Persson


Hassan Hashemian


Fredrik Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2008-03-11


Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor


Föreningsrevisor
Claes Danielsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Concordia i Malmö

Org nr 716439-5831

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Concordia i Malmö för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2008-03-11



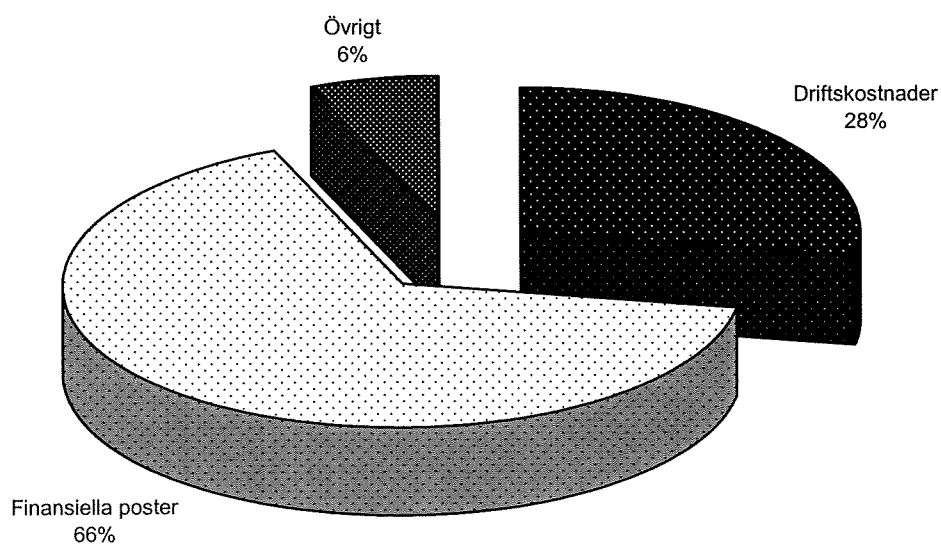
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor



Claes Danielsson
Föreningsrevisor

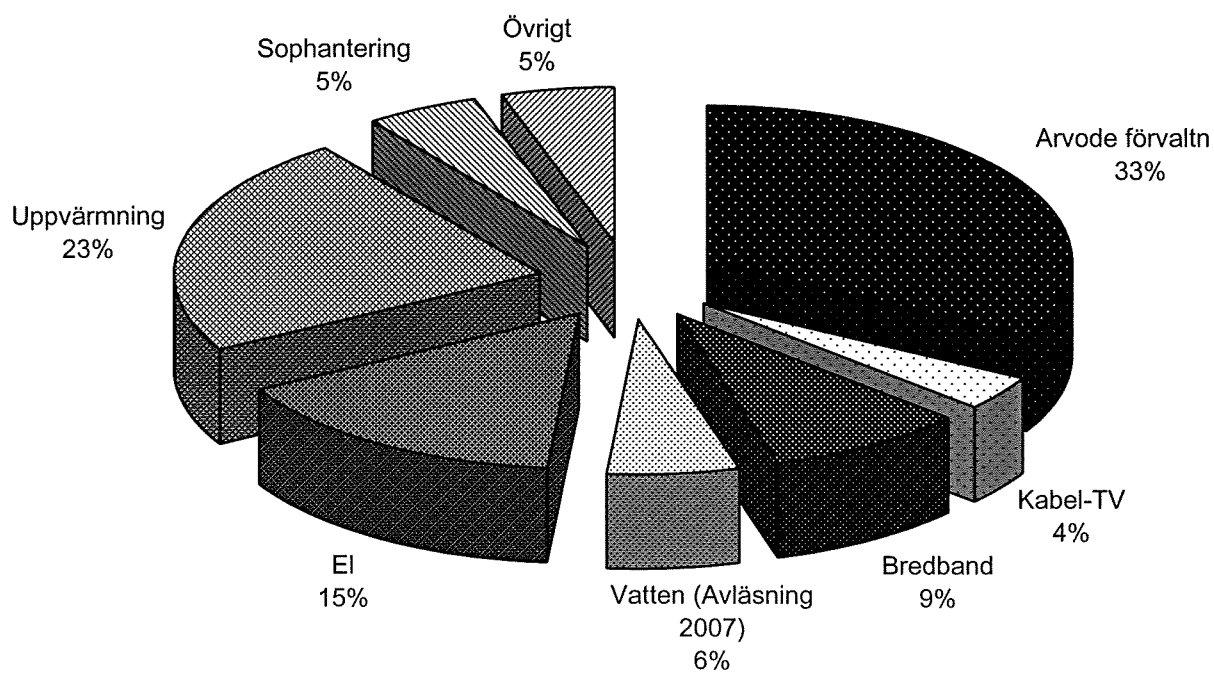
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	84 217	69 893
Planerat underhåll	0	15 213
Fastighetsskatt	71 570	3 750
Driftskostnader	2 320 998	2 141 864
Övriga kostnader	131 632	686 843
Personalkostnader	81 702	39 411
Avskrivning av anläggningstillgångar	154 905	112 427
Finansiella poster	5 546 638	4 115 419
Summa kostnader	8 391 661	7 184 818



Driftkostnadsfördelning

	2007	2006
Fastighetsförsäkring	44 553	46 711
Arvode förvaltning	774 678	689 097
Kabel-TV	84 194	68 030
Bredband	203 834	119 730
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 250	0
Städ	0	9 229
Snöröjning	20 777	0
Förbrukningsmateriel	52 681	46 522
Vatten (Avläsning 2007)	141 481	207 523
El	360 907	451 233
Uppvärmning	541 501	383 023
Soppantering	118 642	120 766
Summa driftkostnader	2 320 998	2 141 864



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

11384

11384

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring

3,91

4,10

Arvode förvaltning

68,05

60,53

Kabel-TV

7,40

5,98

Bredband

17,91

10,52

Rabatt/återbäring från Riksbyggen

- 1,95

0

Städ

0

0,81

Snöröjning

1,83

0

Förbrukningsmateriel

4,63

4,09

Vatten (Avläsning 2007)

12,43

18,23

Ei

31,70

39,64

Uppvärmning

47,57

33,65

Sophantering

10,42

10,61

Summa driftkostnader

203,88

188,15

Förklaringar från A-Ö

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning byggnader

Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuitetsmetoden eller som rak avskrivning. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Bränsletillägg

Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelingsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Fond för inre underhåll

I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och

och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga uttaget påverkar resultaträkningen som en kostnad.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

Räntebidrag

Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på ex.vis ombyggnader.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

Specialutlåning

Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tack vare att utlåning kan ske på längre sikt.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Årsavgift

Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgenliga avsättningarna. Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.