

ÅRSREDOVISNING  
2008



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Concordia

**Riksbyggens BRF Concordia i Malmö**  
**Org nr 716439-5837**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2008 - 31/12 2008**

## **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 överlätas 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
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal och diagram	16

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



*Handwritten initials or signature.*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF Concordia i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.  
årsstämman

#### Ordinarie ledamöter

#### Utsedd av

Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Föreningen	2010
Hassan Hashemian	Sekreterare	Föreningen	2009
Leif Persson	Ledamot	Föreningen	2010
Lennart Isacsson	Ledamot	Föreningen	2009
Fredrik Björkman *	Ledamot RB	Rikbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Bo Karlsson	Vice sekreterare	Föreningen	2009
Linda Hassel	Suppleant	Föreningen	2009
Martina Dosen Larsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

Claes Danielsson	Revisor	Föreningen	2009
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen	2009

#### Revisorssuppleant

Peter Sjöberg	Revisorsuppleant	Föreningen	2009
---------------	------------------	------------	------

#### Valberedning

Lennardh Nilsson	Valberedning	Föreningen	
Lotta Olander	Valberedning	Föreningen	
Joakim Berggren	Valberedning	Föreningen	

\* Avgått september 2008

### Firmateckning

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

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Concordia i Malmö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 129 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Baltzarsgatan i 14 A-F, samt Fabriksgatan 6-10 i Malmö.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Därtill kommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
2	101	6

## Förvaltningsberättelse

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	206 157 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

### Förvaltning/organisationsanslutning

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

### Underhåll

#### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 100 kr (160 100 kr minus 19 000 kr för fakturerade kostnader till medlemmar) Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 219 000 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 230 000 kr.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 juni 2008. Styrelsen har hållit 9 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 (2 st).

Efter gjord ansökan erhöles belopp motsvarande totalt 7 208 335 kr.

Ursprungligt anskaffningsvärde för byggnader och mark var 360 000 000 kr. 6 304 449 kr är justerad från ursprungligt anskaffningsvärde under 2006 och resterande har slutjusterats med 903 886 kr under 2008 efter beslut från Skatteverket.



## Förvaltningsberättelse

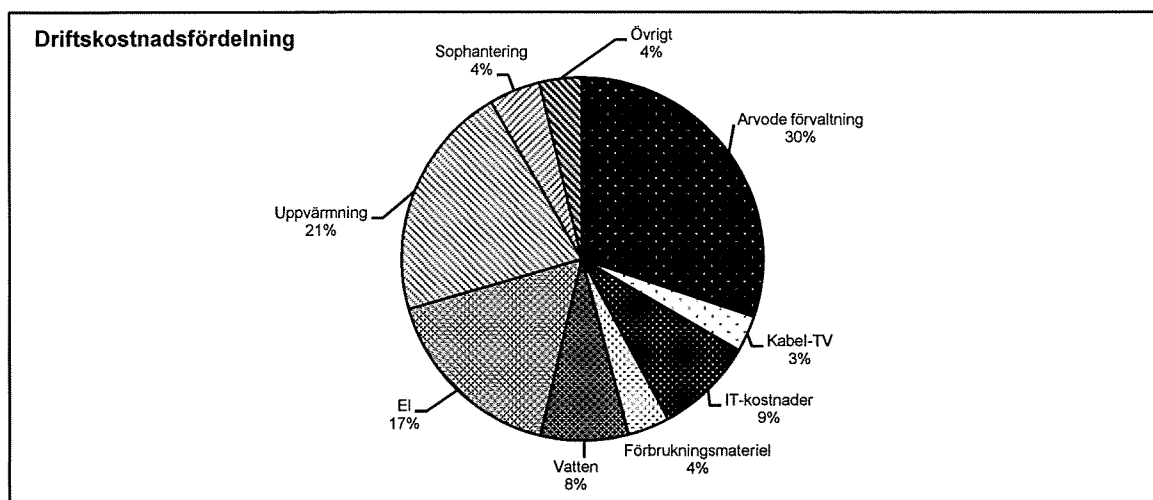
### Ränterisk

Styrelsen planerar utnyttja återbetald investeringsmoms med att extra amortera 6.420.000 kr på lånen i samband med omsättningen av ett av lånen den 29 maj 2009. Beloppet är avpassat så att räntebidraget inte påverkas nämnvärt av extra amorteringen. Samtidigt minskar räntekostnaderna ytterligare i samband med omsättningen av lånet p.g.a. det lägre ränteläget. I och med extra amorteringen minskas ränterisken i föreningen och samtidigt minskar räntekostnaderna totalt med ca 1.200.000 kr på årsbasis jämfört med nuvarande räntor.

En avtrappning av räntebidraget har påbörjats 2007 och för RBF Concordias del innebär det att den är helt borttagen från och med år 2012.

### Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	8 453	8 409	6 945	–
Årets resultat	121	1 081	595	- 33
Balansomslutning	363 313	364 158	362 860	388 929
Soliditet %	69%	69%	69%	11%
Likviditet %	562%	399%	396%	21298%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	610	610	520	–
Driftskostnad, kr / kvm	232	200	185	0
Ränta, kr / kvm	494	477	354	–
Underhållsfond, kr / kvm	83	63	29	–
Lån, kr / kvm	9 411	9 432	9 438	–



### Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter sedan 2006. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Förvaltningsberättelse

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Värme- och ventilationssystem
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Energi, underhållsplan
Hiss i Skåne / Kone	Hissar
Com Hem	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Bredband

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	908 372
Årets resultat före fondförändring	121 171
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>799 543</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	799 543
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 031 297	7 985 799
Hysesbefrielse i samband med lokaluthyrning		0	- 20 125
Övriga förvaltningsintäkter	2	421 398	443 461
		<u>8 452 695</u>	<u>8 409 136</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 160 100	- 84 217
Fastighetsskatt		- 71 570	- 71 570
Driftkostnader	4	-2 696 623	-2 320 998
Övriga kostnader	5	- 366 394	- 131 632
Personalkostnader	6	- 171 507	- 81 702
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 159 000	- 154 905
		<u>-3 625 194</u>	<u>-2 845 023</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 827 501</b>	<b>5 564 114</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 200	100
Ränteintäkter	8	564 721	268 785
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		571 456	842 647
Räntekostnader	9	-5 735 695	-5 546 638
		<u>-4 598 317</u>	<u>-4 435 106</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>229 184</b>	<b>1 129 007</b>
Inkomstskatt	10	- 108 013	- 47 522
<b>Årets resultat</b>		<b><u>121 171</u></b>	<b><u>1 081 485</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 230 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 230 000</u>	<u>- 400 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 108 829</b>	<b>681 485</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	352 470 665	353 481 551
Maskiner och inventarier	12	184 000	236 000
		<u>352 654 665</u>	<u>353 717 551</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggen ekonomisk förening		1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 655 665</b>	<b>353 718 551</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 663	0
Skattefordringar	13	1 001 103	552 986
Övriga fordringar	14	89 865	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	227 711	869 278
		<u>1 321 342</u>	<u>1 422 264</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	8 000 000	8 300 000
<b>Kassa och bank</b>	17		
Kassa och bank		1 336 460	716 732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 657 802</b>	<b>10 438 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>363 313 467</b>	<b>364 157 547</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		250 280 250	250 280 250
Underhållsfond		964 787	734 787
		<u>251 245 037</u>	<u>251 015 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		908 372	226 887
Årets resultat		121 171	1 081 485
Avsättning till underhållsfond		- 230 000	- 400 000
		<u>799 543</u>	<u>908 372</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>252 044 580</u></b>	<b><u>251 923 409</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	19	109 372 484	109 616 949
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga	19	166 888	0
Leverantörsskulder		138 955	202 383
Hyses- och avgiftsskulder		512 208	448 932
Skatteskulder		0	352 011
Övriga skulder, kortfristiga	20	85 354	768 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	992 998	845 706
		<u>1 896 403</u>	<u>2 617 190</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>111 268 887</u></b>	<b><u>112 234 139</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>363 313 467</u></b>	<b><u>364 157 547</u></b>
<b><i>Ställda säkerheter</i></b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		109 720 000	109 720 000
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningen har inget underskottsavdrag per balansdagen.

### 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.

### 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.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader (*progressiv*)

100 år

Inventarier, fastighetsinventarier

5 - 6 år

	2008-01-01-- 2008-12-31	2007-01-01-- 2007-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	6 943 868	6 941 117
Hyror, lokaler	1 086 229	1 044 682
Hyror, övriga	1 200	0
	<hr/>	<hr/>
	8 031 297	7 985 799
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	239 930	239 940
Övernattningsslägenhet	34 700	7 800
Nycklar, fjärrkontroll garage	23 400	4 660
Fakturerade kostnader till medlemmar för lägenhetslås	19 000	0
Återbetalning administrationsavgifter enl avtal	10 865	100 216
Återbetalning skatt	0	19 903
Pris "Bästa byggprojekt"	0	25 000
Vidarefakturerade kostnader Riksbyggen	92 237	0
Ersättning outhyrd lokal enl avtal	0	43 125
Övriga rörelseintäkter	1 267	2 817
	<hr/>	<hr/>
	421 398	443 461
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Material gemensamma utrymmen	4 808	1 868
Gemensamma utrymmen	4 500	4 375
Vatten/Avlopp	9 557	4 299
Värme	0	4 066
Elinstallationer	27 103	0
Tele/TV/Porttelefon	2 984	0
Hissar	52 158	7 832
Lägenhetslås	19 000	16 564
Huskropp	37 818	17 258
Gårdar och grönanläggningar	0	26 140
Vandalisering	2 172	1 815
	<hr/>	<hr/>
	160 100	84 217

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-01-01-- 2008-12-31	2007-01-01-- 2007-12-31
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	47 226	44 553
Arvode förvaltning	821 525	774 678
Kabel-TV	88 054	84 194
IT-kostnader	239 717	203 834
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	- 22 250
Städ ( <i>extra</i> )	9 510	0
Snöröjning	16 528	20 777
Förbrukningsmateriel	101 029	52 681
Fordons- och maskinkostnader	369	0
Vatten ( <i>avläsning 2007</i> )	214 968	141 481
EI	459 277	360 907
Uppvärmning	573 371	541 501
Sophantering	125 050	118 642
	<hr/> 2 696 623	<hr/> 2 320 998
<b>Not 5 Övriga kostnader</b>		
Telefon och porto	6 037	3 756
Medlems- och föreningsavgifter	4 128	4 128
Köpta tjänster ( <i>hissar, entrémattor mm.</i> )	94 034	42 468
Konsultarvoden	171 267	48 000
Revisionsarvode, externt	30 875	18 795
Övriga externa kostnader	60 053	14 484
	<hr/> 366 394	<hr/> 131 632
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b><i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i></b>		
Styrelsearvode	104 140	41 720
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 980	4 610
Övriga kostnadsersättningar	2 881	300
Extra arvode styrelse	15 600	10 400
Föreningsvald revisor	3 000	2 080
Utbildning, förtroendevalda	0	4 400
Summa	<hr/> 136 601	<hr/> 63 510
Sociala kostnader	34 906	18 192
	<hr/> 171 507	<hr/> 81 702
<b>Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	107 000	107 000
Maskiner och inventarier	12 000	9 000
Kameraövervakning garage	40 000	38 905
	<hr/> 159 000	<hr/> 154 905

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-01-01-- 2008-12-31	2007-01-01-- 2007-12-31
<b>Not 8 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	14 245	15 113
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	370 220	244 393
Övriga ränteintäkter	533	9 279
Ränteintäkter skattekonto	179 723	
	<u>564 721</u>	<u>268 785</u>
<b>Not 9 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	5 541 827	5 545 656
Räntekostnader skattekonto	193 075	0
Övriga finansiella kostnader	793	982
	<u>5 735 695</u>	<u>5 546 638</u>
<b>Not 10 Inkomstskatt</b>		
Inkomstskatt	108 013	47 522
	<u>108 013</u>	<u>47 522</u>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	299 428 551	299 428 551
Mark	54 267 000	54 267 000
	<u>353 695 551</u>	<u>353 695 551</u>
Justering anskaffningsvärde		
Byggnader ( <i>återsökt investeringsmoms</i> )	- 903 886	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>352 791 665</b>	<b>353 695 551</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 214 000	- 107 000
	<u>- 214 000</u>	<u>- 107 000</u>
Årets avskrivning byggnader	- 107 000	- 107 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 321 000</b>	<b>- 214 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>352 470 665</b>	<b>353 481 551</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	298 203 665	299 214 551
Mark	54 267 000	54 267 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	199 000 000	199 000 000
lokaler	7 157 000	7 157 000
Totalt taxeringsvärde	<u>206 157 000</u>	<u>206 157 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>160 800 000</u>	<u>160 800 000</u>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 12 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier	50 427	50 427
Kameraövervakning garage	238 905	0
	<u>289 332</u>	<u>50 427</u>
Årets anskaffningar		
Kameraövervakning garage	0	238 905
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>289 332</b>	<b>289 332</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier	- 14 427	- 5 427
Kameraövervakning garage	- 38 905	0
	<u>- 53 332</u>	<u>- 5 427</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 12 000	- 9 000
Installationer	- 40 000	- 38 905
	<u>- 52 000</u>	<u>- 47 905</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 105 332</b>	<b>- 53 332</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>184 000</b>	<b>236 000</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier	24 000	36 000
Kameraövervakning garage	160 000	200 000
<b>Not 13 Skattefordringar</b>		
Skattefordringar	334 177	0
Skattekonto	666 926	552 986
	<u>1 001 103</u>	<u>552 986</u>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Fordringar medlemmar för lås	19 000	0
Överlåtelser och pantavgifter	10 865	0
Fordran Riksbyggen	60 000	0
	<u>89 865</u>	<u>0</u>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 122	21 935
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 990	39 862
Upplupna ränteintäkter	21 600	57 326
Upplupna räntebidrag	142 999	204 825
Skattebetalning Riksbyggen enl RB-avtal	0	545 330
	<u>227 711</u>	<u>869 278</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 000 000	8 300 000
Typ	Saldo	Ränta
90 dagar	8 000 000	4,35
		Slutdatum
		2009-03-04

### Not 17 Kassa och bank

Handkassa	26 576	20 000
Avräkning med Swedbank	1 309 884	696 732
	<u>1 336 460</u>	<u>716 732</u>

### Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>250 280 250</b>	<b>734 787</b>	<b>908 372</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 230 000
Avsättning till underhållsfond		230 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			121 171
<b>Vid årets slut</b>	<b>250 280 250</b>	<b>964 787</b>	<b>799 543</b>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 19 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån, långfristig del	109 372 484	109 616 949
Avgår nästa års amortering	166 888	0
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>109 539 372</b>	<b>109 616 949</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,99	2011-03-16	31 632 949		77 577	31 555 372
Nordea	5,65	2011-05-30	38 992 000			38 992 000
Nordea	5,33	2009-05-29	38 992 000			38 992 000
			<b>109 616 949</b>		<b>77 577</b>	<b>109 539 372</b>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 20 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Depositioner	0	18 700
Redovisningskonto för moms	57 879	43 751
Källskatt	27 475	13 922
Yrkad ej beslutad investeringsmoms	0	691 785
	<u>85 354</u>	<u>768 158</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna sociala avgifter	26 869	12 973
Upplupna räntekostnader	698 786	698 905
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 105	0
Upplupna elkostnader	38 173	37 921
Upplupna värmekostnader	41 757	66 969
Upplupna kostnader för renhållning	8 978	7 145
Upplupna revisionsarvoden, extern	22 500	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 830	13 793
	<hr/> 992 998	<hr/> 845 706

Malmö, 2009-04-27



---

Anita Nordstedt Sparrvik



---

Hassan Hashemian



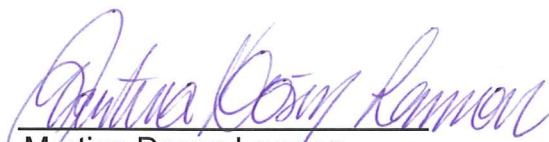
---

Leif Persson



---

Lennart Isacsson



---

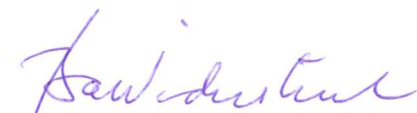
Martina Dosen Larsson

Ersätter Fredrik Björkman som avgått

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö, 2009-04-29

KPMG AB



---

Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor



---

Claes Danielsson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Concordia i Malmö

Org nr 716439-5837

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens BRF Concordia i Malmö för år 2008. 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 revisionssed 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.

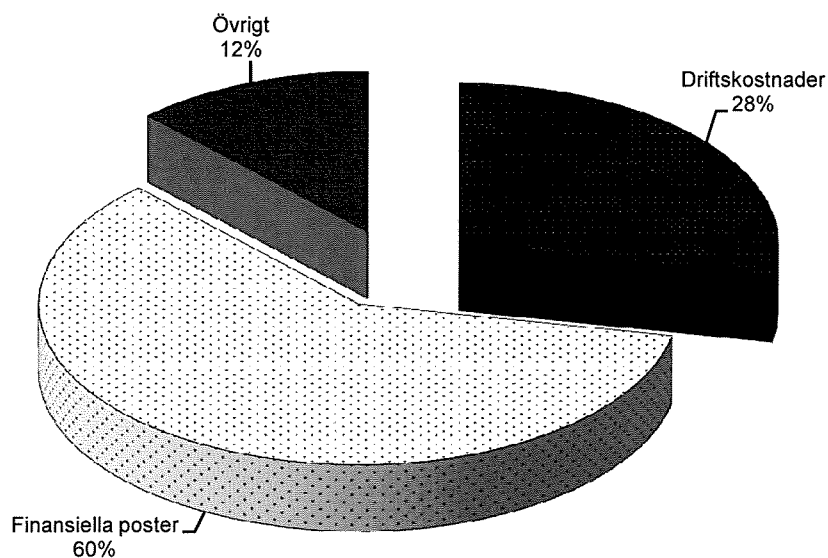
Malmö 2009-04-29

Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor

Claes Danielsson  
Föreningsrevisor

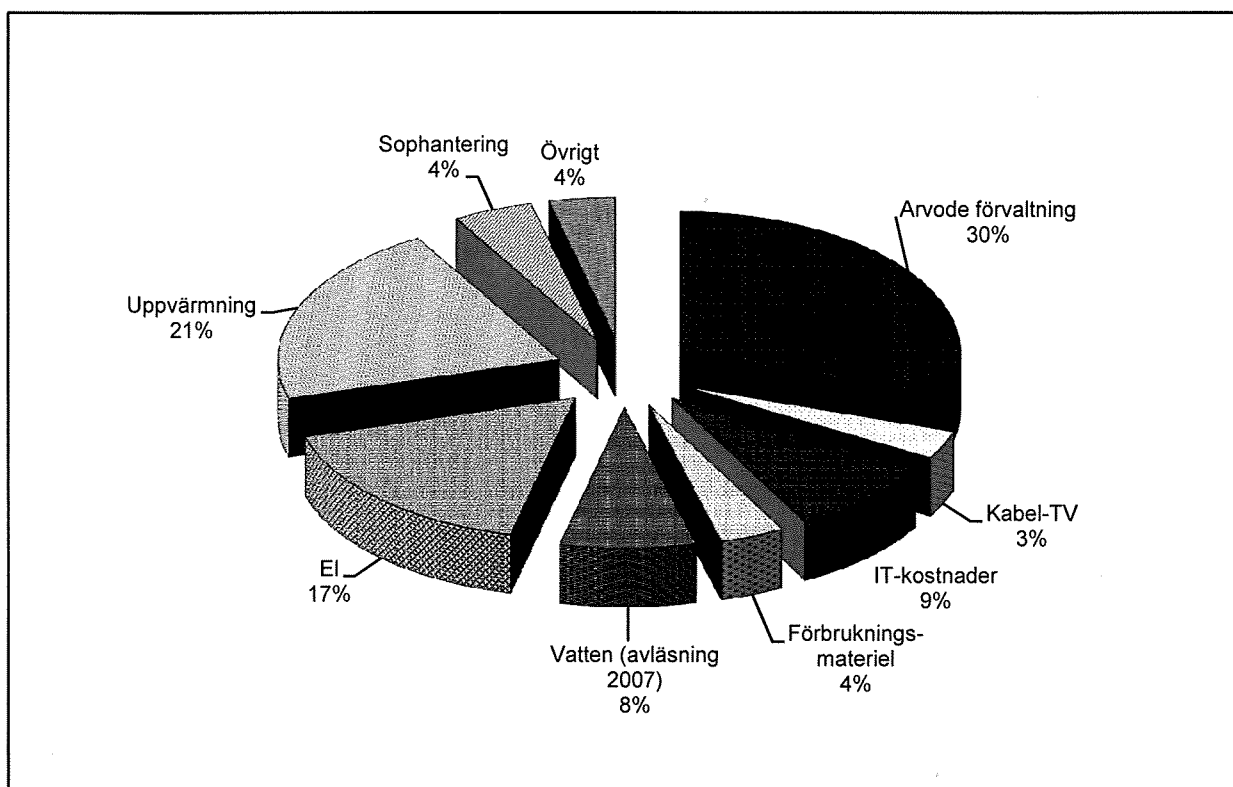
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	160 100	84 217
Fastighetsskatt	71 570	71 570
Driftskostnader	2 696 623	2 320 998
Övriga kostnader	366 394	131 632
Personalkostnader	171 507	81 702
Avskrivning av anläggningstillgångar	159 000	154 905
Finansiella poster	5 735 695	5 546 638
Inkomstskatt	108 013	47 522
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 468 901</b>	<b>8 439 183</b>



## Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2008	2007
Fastighetsförsäkring	47 226	44 553
Arvode förvaltning	821 525	774 678
Kabel-TV	88 054	84 194
IT-kostnader	239 717	203 834
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	- 22 250
Städ (extra)	9 510	0
Snöröjning	16 528	20 777
Förbrukningsmateriel	101 029	52 681
Fordons- och maskinkostnader	369	0
Vatten (avläsning 2007)	214 968	141 481
EI	459 277	360 907
Uppvärmning	573 371	541 501
Sophantering	125 050	118 642
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 696 623</b>	<b>2 320 998</b>



## Nyckeltal

### Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

11384

11384

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	72	68
Kabel-TV	8	7
IT-kostnader	21	18
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-2
Städ (extra)	1	0
Snöröjning	1	2
Förbrukningsmateriel	9	5
Vatten (avläsning 2007)	19	12
EI	40	32
Uppvärmning	50	48
Sophantering	11	10
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>237</b>	<b>204</b>