

# ÅRSREDOVISNING 2010



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
Concordia i Malmö

---

**Riksbyggens Brf Concordia i Malmö**  
**Org nr 716439-5837**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2010 - 31/12 2010**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.*





## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

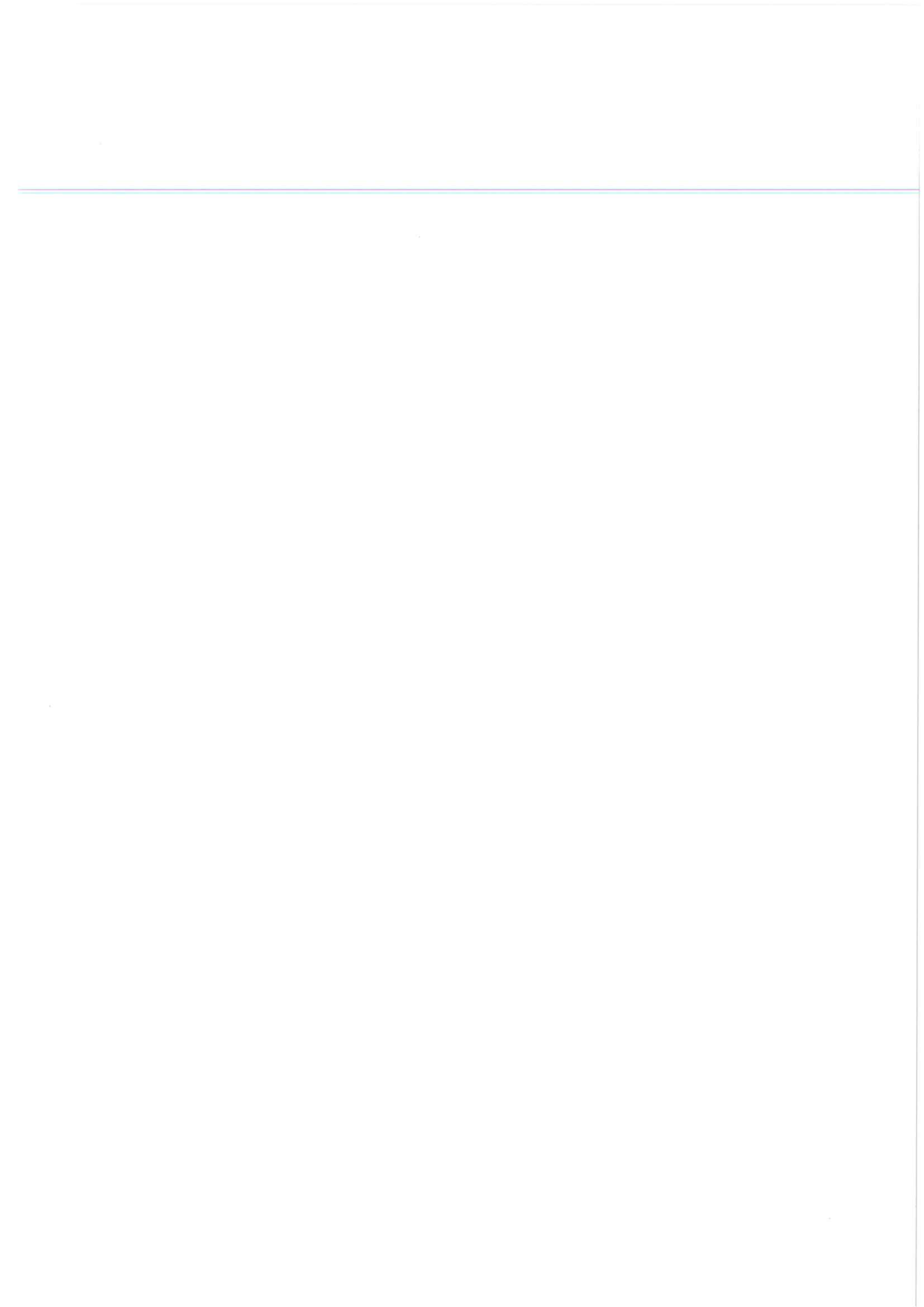
Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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.



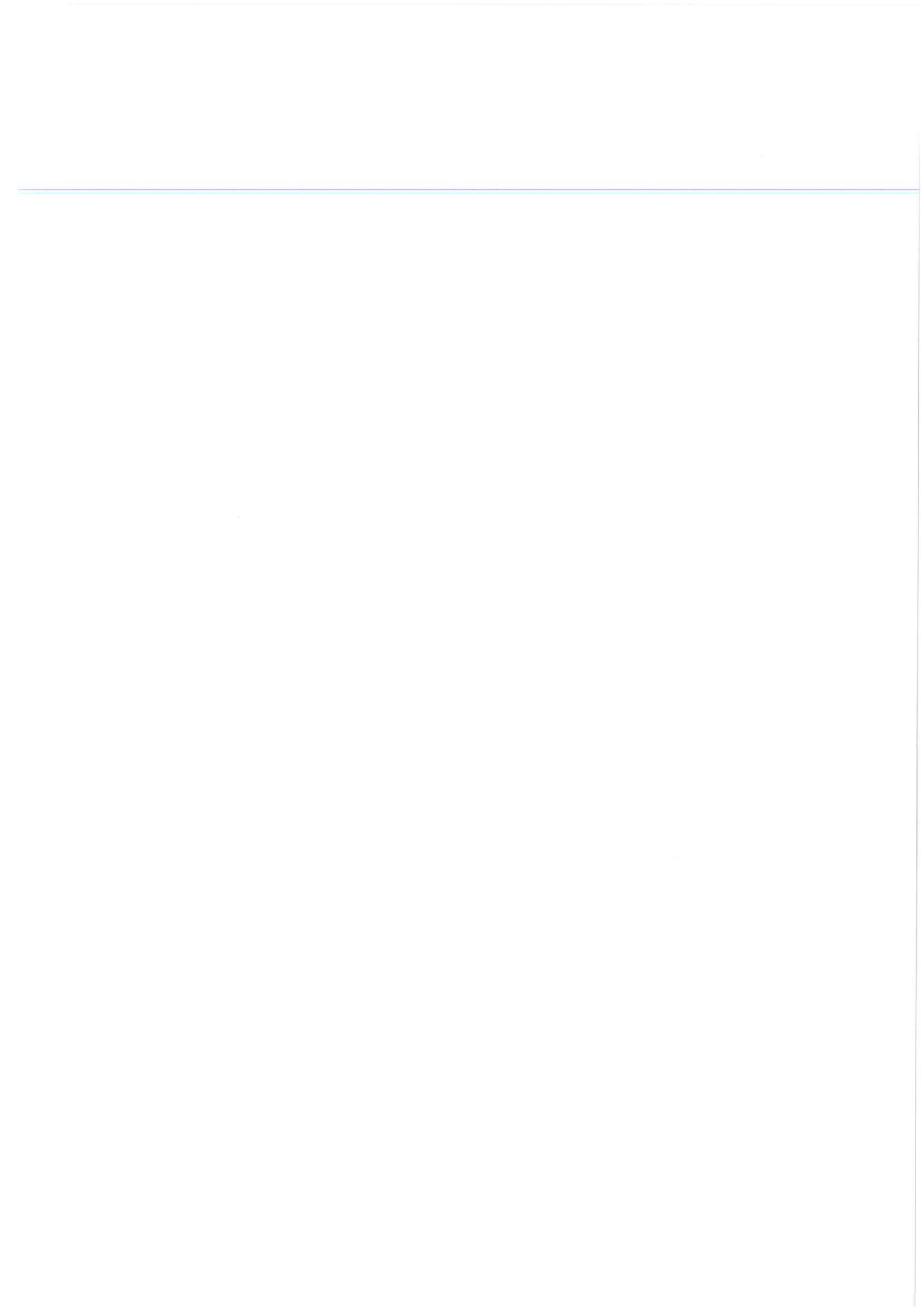
## Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal och diagram	16

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*







## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Concordia i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Stämman	2012
Leif Persson	Vice ordförande	Stämman	2012
Lennart Isacson	Sekreterare	Stämman	2011
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2011
Marcus Altengård	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Bo Karlsson	Suppleant	Stämman	2011
Per-Magnus Persson	Suppleant	Stämman	2011
Martina Dosen Larsson	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Claes Danielsson	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Tony Schapiro	Revisorsuppleant	Stämman	
<u>Valberedning</u>			
Lennardh Nilsson	Sammanställande	Stämman	
Charlotta Olander			
Gunilla Jönsson			

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Concordia 22 i Malmö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 129 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Baltzarsgatan 14 A-F, och Fabriksgatan 6 - 10 i Malmö.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Därtill kommer:

Lokaler	Garageplatser	MC-platser
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	207 084 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	206 157 000 kr



## Förvaltningsberättelse

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### 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

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 186 960 kr och planerat underhåll för 32 250 kr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på cirka 2 500 000 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2011 är budgeterad till 250 000 kr.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

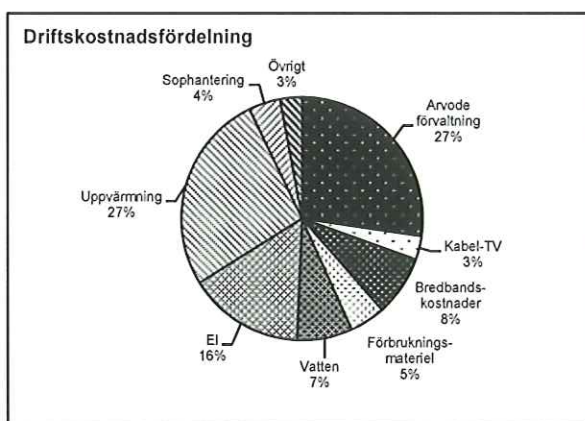
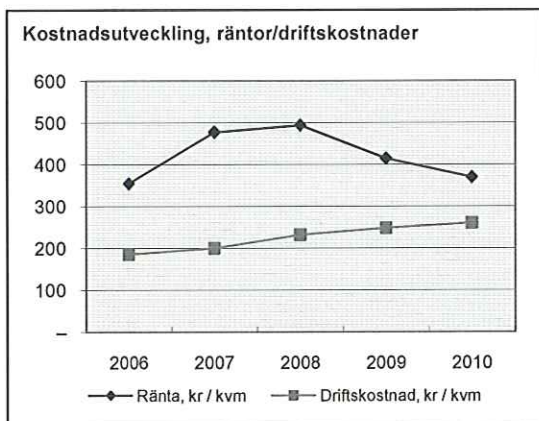
#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 juni 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	8 307	8 415	8 453	8 409	6 945
Årets resultat	206	206	121	1 081	595
Resultat efter fondförändringar	- 12	85	- 109	681	580
Balansomslutning	357 054	356 771	363 313	364 158	362 860
Soliditet %	71%	71%	69%	69%	69%
Likviditet %	118%	174%	562%	399%	396%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	610	610	610	610	520
Driftskostnad, kr / kvm	260	248	232	200	185
Ränta, kr / kvm	369	414	494	477	354
Underhållsfond, kr / kvm	112	93	83	63	29
Lån, kr / kvm	8 765	8 858	9 411	9 432	9 438

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



## Förvaltningsberättelse

### Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter sedan 2006. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 610 kr kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Värme- och ventilationsanläggningar
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Energi och underhållsplan
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Bredband

## Styrelsens verksamhetsberättelse

Viktiga händelser under 2010

Under det gångna året har följande viktiga händelser skett, vilka de flesta också redovisats i meddelanden som ges ut ca en gång i månaden både genom papperskopia och att man kan se dessa meddelanden på vår hemsida, [www.brfconcordia.se](http://www.brfconcordia.se).

- Automatisk bevattningsanläggning på gården har installerats och även ett serviceavtal har upprättats
- Status - och elsäkerhetskontroll har utförts mellan 2009 och slutfördes 2010.
- Förbättring av säkerhet skett genom uppsättning av nycklar i hissar så att inte vem som helst ska kunna komma ner i källaren.
- Avtal för städning i cykelrum har upprättats med Riksbyggen
- Obligatorisk OVK-besiktning har skett.
- Systematisk brandskyddsgenomgång har skett, brandskyddsansvarig är Anita Nordstedt-Sparrvik
- Fuktmätning i fasader på Baltzarsgatan /Fabriksgatan har skett. Uvärdering pågår

## Förvaltningsberättelse

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	884 631
Årets resultat före fondförändring	206 063
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 250
Summa överskott	872 944

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	872 944
----------------------------	---------

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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 028 888	8 035 527
Övriga förvaltningsintäkter	2	278 060	379 001
		<u>8 306 948</u>	<u>8 414 528</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 186 960	- 172 142
Planerat underhåll	4	- 32 250	- 129 000
Fastighetsavgift/skatt		- 80 840	- 71 570
Driftskostnader	5	-3 021 773	-2 882 104
Övriga kostnader	6	- 338 946	- 179 460
Personalkostnader	7	- 205 087	- 180 876
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 265 108	- 242 354
		<u>-4 130 964</u>	<u>-3 857 506</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 175 984</b>	<b>4 557 022</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		116	40
Ränteintäkter	9	48 243	84 730
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		275 500	399 821
Räntekostnader	10	-4 293 780	-4 814 587
		<u>-3 969 921</u>	<u>-4 329 996</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>206 063</b>	<b>227 027</b>
Inkomstskatt		0	- 20 939
<b>Årets resultat</b>		<b><u>206 063</u></b>	<b><u>206 088</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 250 000
Iansspråktagande av underhållsfond		32 250	129 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 217 750</u>	<u>- 121 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 11 687</b>	<b>85 088</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	352 081 391	352 280 311
Maskiner och inventarier	12	136 750	132 000
		<u>352 218 141</u>	<u>352 412 311</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 601 000	1 601 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>353 819 141</b>	<b>354 013 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar	14	41 627	178 444
Övriga fordringar	15	0	70 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	207 879	156 602
		<u>249 506</u>	<u>405 911</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering	17	1 003 002	0
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Bankmedel		41 301	28 275
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 940 983	2 323 366
		<u>1 982 284</u>	<u>2 351 641</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 234 792</b>	<b>2 757 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>357 053 933</b>	<b>356 770 863</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</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		1 303 537	1 085 787
		<u>251 583 787</u>	<u>251 366 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		884 631	799 543
Årets resultat		206 063	206 088
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		32 250	129 000
		<u>872 944</u>	<u>884 631</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><i>252 456 731</i></b>	<b><i>252 250 668</i></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	19	101 857 068	102 939 541
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga	19	1 082 473	94 300
Leverantörsskulder		203 479	139 650
Övriga skulder, kortfristiga	20	90 223	101 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 363 959	1 244 733
		<u>2 740 134</u>	<u>1 580 654</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><i>104 597 202</i></b>	<b><i>104 520 195</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><i>357 053 933</i></b>	<b><i>356 770 863</i></b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		109 720 000	109 720 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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

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 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens har inget underskottsavdrag per balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

De ränteintäkter som föreningen har haft under året anses vara hänförlig till föreningens fastighet, dvs härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att föreningen avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

### 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 med annuitet 4,5%)	100 år
Inventarier och installationer	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-01-01-- 2010-12-31	2009-01-01-- 2009-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	6 944 197	6 944 197
Hyror, lokaler och garage	1 077 491	1 083 980
Hyror, övriga	7 200	7 350
	<hr/> 8 028 888	<hr/> 8 035 527
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Bredbandsavgifter	239 940	239 940
Övernattningslägenhet	26 000	34 600
Nycklar, taggar och övriga ersättningar	7 500	7 530
Återbetald tidigare kostnadsförd moms	0	96 931
Försäkringsersättningar	4 620	0
	<hr/> 278 060	<hr/> 379 001
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Vattenskador	10 494	1 781
Vatten/Avlopp	3 243	14 345
Värme	0	3 000
Ventilation	0	33 829
Elinstallationer	29 277	27 433
Tele/TV/Porttelefon	56 659	0
Hissar	34 313	3 725
Övriga installationer	27 038	6 259
Fönster	6 000	0
Portar och dörrar	3 427	61 571
Huskropp	0	11 119
Vandalisering	3 047	9 080
Gårdar och grönanläggningar	13 463	0
	<hr/> 186 960	<hr/> 172 142
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
VA/Sanitet	0	129 000
Ventilation	32 250	0
	<hr/> 32 250	<hr/> 129 000



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-01-01-- 2010-12-31	2009-01-01-- 2009-12-31
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	58 750	51 236
Arvode förvaltning	812 638	783 400
Kabel-TV	94 054	92 487
Bredbandskostnader	239 940	240 343
Fastighetsskötsel	0	34 238
Systematiskt brandskyddsarbete	7 500	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 26 100	- 18 100
Städ	27 473	37 634
Snöröjning	63 376	38 512
Förbrukningsmateriel	141 085	126 924
Fordons- och maskinkostnader	0	687
Vatten	222 069	225 682
El	460 440	423 078
Uppvärmning	794 106	725 549
Sophantering	126 442	120 434
	<u>3 021 773</u>	<u>2 882 104</u>
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Telefon och porto	5 940	6 154
Medlems- och föreningsavgifter	4 386	4 386
Köpta tjänster	99 490	80 740
Konsultarvoden	171 800	44 174
Bankkostnader	830	730
Advokat och rättegångskostnader	14 175	0
Juridiska kostnader	600	0
Revisionsarvode, externt	13 875	20 756
Övriga externa kostnader	27 850	22 520
	<u>338 946</u>	<u>179 460</u>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	128 080	131 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 240	0
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	6 714	0
Övriga kostnadsersättningar	1 897	454
Arvode valberedning	9 000	9 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	15 550	1 200
Summa	<u>170 481</u>	<u>145 454</u>
Sociala kostnader	34 607	35 422
	<u>205 087</u>	<u>180 876</u>
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	198 920	190 354
Maskiner och inventarier	12 000	12 000
Kameraövervakning garage	40 000	40 000
Bevattningsystem	14 188	0
	<u>265 108</u>	<u>242 354</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-01-01-- 2010-12-31	2009-01-01-- 2009-12-31
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 300	2 971
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	46 105	79 285
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	754	98
Övriga ränteintäkter	84	2 376
	<u>48 243</u>	<u>84 730</u>
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	4 293 780	4 814 587
	<u>4 293 780</u>	<u>4 814 587</u>
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
	<u>352 791 665</u>	<u>352 791 665</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>352 791 665</b>	<b>352 791 665</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 511 354	- 321 000
Årets avskrivning byggnader	- 198 920	- 190 354
	<u>- 710 274</u>	<u>- 511 354</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 710 274</b>	<b>- 511 354</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>352 081 391</b>	<b>352 280 311</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	297 814 391	298 013 311
Mark	54 267 000	54 267 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	199 000 000	199 000 000
lokaler	8 084 000	7 157 000
Totalt taxeringsvärde	<u>207 084 000</u>	<u>206 157 000</u>
<i>varav byggnader</i>	164 600 000	160 800 000

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2010-12-31      2009-12-31

### Not 12 Maskiner och inventarier

#### Anskaffningsvärden

Vid årets början

Kameraövervakning garage

238 905

238 905

Inventarier

50 427

50 427

289 332

289 332

Årets anskaffningar

Bevattningssystem

70 938

0

70 938

0

#### Summa anskaffningsvärden

360 270

289 332

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Kameraövervakning garage

- 118 905

- 78 905

Inventarier

- 38 427

- 26 427

Bevattningssystem

0

0

- 157 332

- 105 332

Årets avskrivningar

Kameraövervakning garage

- 40 000

- 40 000

Inventarier

- 12 000

- 12 000

Bevattningssystem

- 14 188

0

- 66 188

- 52 000

#### Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 223 520

- 157 332

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

136 750

132 000

Varav

Kameraövervakning garage

80 000

120 000

Inventarier

0

12 000

Bevattningssystem

56 750

0

### Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

2 kapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggen Intresseföreningen

1 000

1 000

Obligationer (placerade i Handelsbanken)

1 600 000

1 600 000

1 601 000

1 601 000

### Not 14 Skattefordringar

Skattefordringar

6 166

143 067

Skattekonto

35 461

35 377

41 627

178 444

### Not 15 Övriga fordringar

Överlåtelse och pantavgifter

0

10 865

Fordran Riksbyggen

0

60 000

0

70 865



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 158	23 217
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 990	39 990
Upplupna ränteintäkter	14 273	0
Upplupna räntebidrag	68 875	93 395
Upplupen fastighetsförsäkring	60 583	0
	<u>207 879</u>	<u>156 602</u>

### Not 17 Likviditetsplacering

Likviditetsplacering i SEB	1 003 002	0
	<u>1 003 002</u>	<u>0</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>1 085 787</b>	<b>884 631</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 217 750
Avsättning till underhållsfond		250 000	
Uttag ur underhållsfond		- 32 250	
Årets resultat			206 063
<b>Vid årets slut</b>	<b>250 280 250</b>	<b>1 303 537</b>	<b>872 944</b>

### Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	101 857 068	102 939 541
Avgår nästa års amortering	1 082 473	94 300
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>102 939 541</b>	<b>103 033 841</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYP *	3,99	2011-03-16	31 469 841		94 300	31 375 541
NORDEA HYP **	2,57	2011-03-16	32 572 000			32 572 000
NORDEA HYP	5,65	2011-05-30	38 992 000			38 992 000
			<b>103 033 841</b>		<b>94 300</b>	<b>102 939 541</b>

\* Lånet lades om 2011-03-16 i Handelsbanken på 3 år med villkorsändringsdag 2014-03-01 till en ränta på 3,95%. Samtidigt gjordes en extra amortering om ca 1 000 000 kr.

\*\* Lånet flyttades till Handelsbanken och lades om 2011-03-16 till 3-mån lån med en start ränta på 3,11%

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 20 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Depositioner	24 400	20 800
Redovisningskonto för moms	65 823	26 856
Skuld sociala avgifter och skatter	0	54 315
	<u>90 223</u>	<u>101 971</u>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	306	0
Upplupna räntekostnader	589 334	589 491
Upplupna elkostnader	40 391	37 612
Upplupna värmekostnader	120 454	92 118
Upplupna kostnader för renhållning	9 916	9 539
Upplupna revisionsarvoden	16 750	23 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 233	26 805
Förutbetalda hyror och avgifter	568 575	465 668
	<u>1 363 959</u>	<u>1 244 733</u>

Malmö, 2011-04-12,

  
Anita Nordstedt Sparrvik

  
Leif Persson

  
Lennart Isacsson


  
Hassan Hashemian

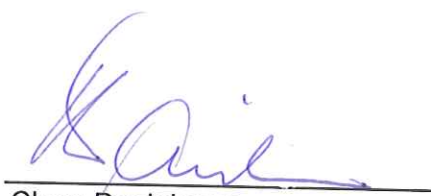
  
Marcus Altengård

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö, 2011-04-19

KPMG AB

  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

  
Claes Danielsson  
Föreningsvald revisor

## 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 2010. 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 revisions sed 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 de 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.

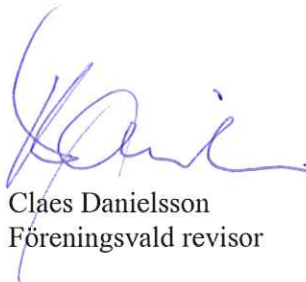
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2011-04-17

KPMG AB



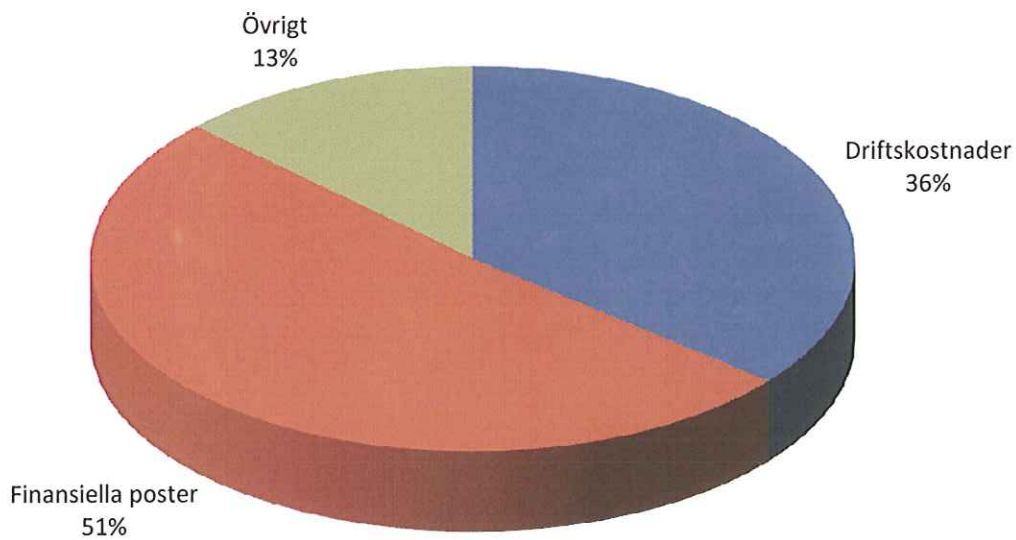
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Claes Danielsson  
Föreningsvald revisor

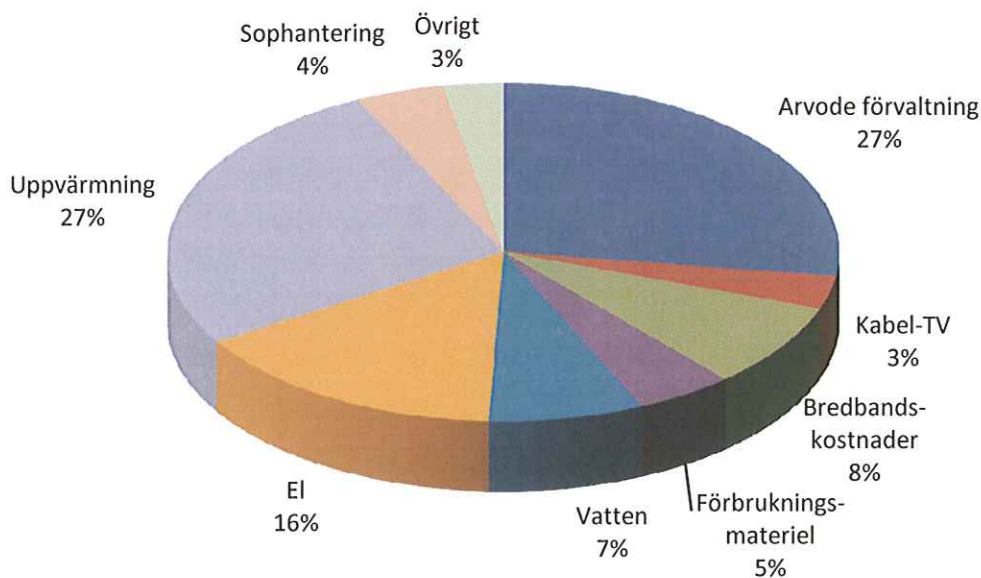
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	186 960	172 142
Planerat underhåll	32 250	129 000
Fastighetsavgift/skatt	80 840	71 570
Driftskostnader	3 021 773	2 882 104
Övriga kostnader	338 946	179 460
Personalkostnader	205 087	180 876
Avskrivning av anläggningstillgångar	265 108	242 354
Finansiella poster	4 293 780	4 814 587
Inkomstskatt	0	20 939
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 424 744</b>	<b>8 693 032</b>



## Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Fastighetsförsäkring	58 750	51 236
Arvode förvaltning	812 638	783 400
Kabel-TV	94 054	92 487
Bredbandskostnader	239 940	240 343
Fastighetsskötsel	0	34 238
Systematiskt brandskyddsarbete	7 500	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 26 100	- 18 100
Städ	27 473	37 634
Snöröjning	63 376	38 512
Förbrukningsmateriel	141 085	126 924
Fordons- och maskinkostnader	0	687
Vatten	222 069	225 682
El	460 440	423 078
Uppvärmning	794 106	725 549
Sophantering	126 442	120 434
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 021 773</b>	<b>2 882 104</b>





## Nyckeltal

### Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):	11384	11384
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	71	69
Kabel-TV	8	8
Bredbandskostnader	21	21
Fastighetsskötsel	0	3
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	2	3
Snöröjning	6	3
Förbrukningsmateriel	12	11
Fordons- och maskinkostnader	0	0,1
Vatten	20	20
El	40	37
Uppvärmning	70	64
Sophantering	11	11
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>265</b>	<b>253</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## 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 är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.