



Riksbyggens Brf Concordia i Malmö
Org nr 716439-5837
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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 innehas 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	
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Concordia i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>årsstämman</u>
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Stämman	2012
Lennart Isacsson	Sekreterare	Stämman	2013
Bo Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2012
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2013
Marcus Altengård	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lennardh Nilsson	Suppleant	Stämman	2012
Per-Magnus Persson	Suppleant	Stämman	2012
Martina Dosen Larsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Claes Danielsson	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Tony Schapiro	Föreningsrevisorsuppleant	Stämman
---------------	---------------------------	---------

Valberedning

Bob Stigson	Stämman
Per Arvidsson	Stämman
Gunilla Jönsson	Stämman

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

EK

Förvaltningsberättelse

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	207 084 000 kr

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 270 704 kr och planerat underhåll för 631 250 kr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsarbetet som avser oljning av alla träpartier och lackning av alla entréportar utfördes under året av AB Alfred Nilssons Måleri.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på cirka 3 380 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på cirka 338 000 kr (29 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 22 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2012 ska ske med 340 000 kr som motsvarar cirka 29 kr/kvm.

Under första kvartalet 2012 byttes all klinker ut i hissarna i samband med årets underhåll för att göra det lättare och mer kostnadseffektivt för framtida underhåll.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 maj 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

EK

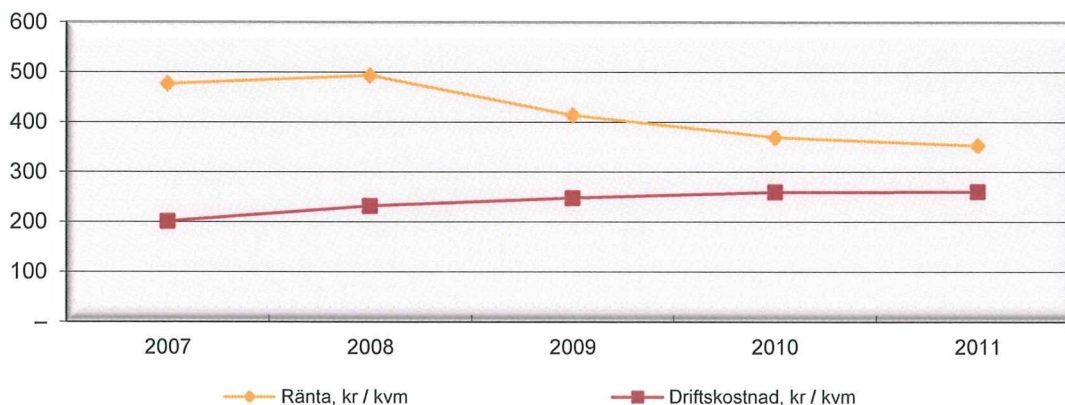
Förvaltningsberättelse

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	8 395	8 307	8 415	8 453	8 409
Årets resultat	41	206	206	121	1 081
Resultat efter fondförändringar	422	- 12	85	- 109	681
Balansomslutning	355 563	357 054	356 771	363 313	364 158
Soliditet %	71%	71%	71%	69%	69%
Likviditet %	235%	118%	174%	562%	399%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	610	610	610	610	610
Driftskostnad, kr / kvm	261	260	248	232	201
Ränta, kr / kvm	353	369	414	494	477
Underhållsfond, kr / kvm	79	112	93	83	63
Lån, kr / kvm	8 739	8 765	8 858	9 411	9 432

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter sedan 2006. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 610 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1%. Efter höjningen uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 616 kr/kvm.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

ec

Förvaltningsberättelse

Avtal

Föreningen har följande avtal:

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>	<i>Giltighetstid</i>
Riksbyggen	Fastighetsekonomi	2013-12-31
Riksbyggen	Fastighetsteknik och städ	2013-12-31
Riksbyggen	Fastighetsskötsel	2013-12-31
Riksbyggen	Energi och underhållsplan	2013-12-31
Kone AB	Hissar	Tills vidare
Com Hem AB	Kabel-tv	Tills vidare
Bredbandsbolaget	Bredband	2012-04-30
IL Recycling	Återvinningstjänst	2014-03-31

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	872 944
Årets resultat före fondförändring	40 876
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	631 250
Summa överskott	<u>1 295 070</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 295 070
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 024 248	8 028 888
Övriga förvaltningsintäkter	2	370 601	278 060
		<u>8 394 849</u>	<u>8 306 948</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 270 704	- 186 961
Planerat underhåll	4	- 631 250	- 32 250
Fastighetsavgift/skatt		- 80 840	- 80 840
Driftkostnader	5	-3 027 882	-3 021 773
Övriga kostnader	6	- 190 457	- 338 946
Personalkostnader	7	- 183 444	- 205 088
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 262 060	- 265 108
		<u>-4 646 637</u>	<u>-4 130 965</u>
Rörelseresultat		3 748 212	4 175 983
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		100	116
Ränteintäkter	9	54 712	48 243
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		162 800	275 500
Räntekostnader	10	-4 102 298	-4 293 780
		<u>-3 884 686</u>	<u>-3 969 921</u>
Resultat efter finansiella poster		- 136 474	206 062
Återbetald skatt	11	177 350	0
Årets resultat		<u>40 876</u>	<u>206 062</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 250 000
lanspråktagande av underhållsfond		631 250	32 250
Förändring av underhållsfond		<u>381 250</u>	<u>- 217 750</u>
Resultat efter fondförändring		422 126	- 11 688

EC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	351 873 519	352 081 391
Maskiner och inventarier	13	82 562	136 750
		<u>351 956 081</u>	<u>352 218 141</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	64 500	1 601 000
Summa anläggningstillgångar		352 020 581	353 819 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		8 898	6 166
Skattekonto		47 760	35 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	215 564	207 879
		<u>272 222</u>	<u>249 506</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 000 000	0
Likviditetsplacering	17	0	1 003 002
		<u>2 000 000</u>	<u>1 003 002</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		226 490	41 301
Avräkning med Swedbank		1 043 565	1 940 983
		<u>1 270 055</u>	<u>1 982 284</u>
Summa omsättningstillgångar		3 542 276	3 234 792
SUMMA TILLGÅNGAR		355 562 857	357 053 933

EK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		250 280 250	250 280 250
Underhållsfond		922 287	1 303 537
		<u>251 202 537</u>	<u>251 583 787</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		872 944	884 631
Årets resultat		40 876	206 063
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 250 000
Iansspråktagande av underhållsfond		631 250	32 250
		<u>1 295 070</u>	<u>872 944</u>
Summa eget kapital		252 497 607	252 456 731
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	101 557 068	101 857 068
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	300 000	1 082 473
Leverantörsskulder		68 978	203 479
Momsskuld		41 787	65 823
Övriga kortfristiga skulder	20	64 094	24 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 033 324	1 363 959
		<u>1 508 183</u>	<u>2 740 134</u>
Summa skulder		103 065 251	104 597 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 562 857	357 053 933
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		109 720 000	109 720 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

ek

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

Intäktredovisning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningen har inget underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

cc

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2105
Installation - <i>bevattningsystem</i>	Rak	5	2014
Installation - <i>kameraövervakning</i>	Rak	6	2012

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-01-01-- 2011-12-31	2010-01-01-- 2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 944 197	6 944 197
Hyror, lokaler och garage	1 072 851	1 077 491
Hyror, övriga	7 200	7 200
	<u>8 024 248</u>	<u>8 028 888</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Bredbandsavgifter	239 940	239 940
El avgifter (<i>individuell elmätning</i>)	45 890	0
Övernattninglägenhet	28 200	26 000
Nycklar, taggar, och övriga ersättningar	17 509	7 500
Inkassointäkter	320	0
Försäkringsersättningar	38 742	4 620
	<u>370 601</u>	<u>278 060</u>

ek

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-01-01-- 2011-12-31	2010-01-01-- 2010-12-31
Not 3 Reparationer		
Vattenskador	63 155	10 494
Trapphus och entréer	35 500	0
Vatten/Avlopp	0	3 243
Värme	1 650	0
Ventilation	1 253	0
Elinstallationer	70 435	29 277
Tele/TV/Porttelefon	1 500	56 659
Hissar	17 929	34 313
Låssystem	22 288	
Övriga installationer	2 105	27 038
Fönster	1 938	6 000
Port och dörrar	17 235	3 427
Gårdar och grönanläggningar	23 457	13 463
Garage och parkeringsplatser	12 259	0
Vandalisering	0	3 047
	<hr/> 270 704	<hr/> 186 961
Not 4 Planerat underhåll		
Målningsarbeten	631 250	0
Ventilation	0	32 250
	<hr/> 631 250	<hr/> 32 250
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	60 583	58 750
Arvode förvaltning *	0	812 638
Arvode ekonomisk förvaltning *	149 944	0
Arvode teknisk förvaltning *	91 708	0
Individuell elmätning *	2 105	0
Kabel-TV	98 374	94 054
Bredbandskostnader	240 343	239 940
Energitjänst *	60 688	0
Fastighetsskötsel *	312 024	0
Underhållsplanering *	11 152	0
Jourtjänst, felanmälan *	27 340	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 400	- 26 100
Systematiskt brandskyddsarbete	10 776	7 500
Städ *	170 597	0
Städ - extra	18 211	27 473
Snö- och halkbekämpning	19 057	63 376
Förbrukningsmateriel	198 343	141 085
Vatten	233 648	222 069
El	530 876	460 440
Uppvärmning	692 398	794 106
Sophantering	124 116	126 442
	<hr/> 3 027 882	<hr/> 3 021 773

* Arvode förvaltning har för 2011 delats upp och redovisas på respektive tjänst istället för tillsammans i en post. *OK*
Delposterna blir totalt 825 558 kr för 2011.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-01-01-- 2011-12-31	2010-01-01-- 2010-12-31
Not 6 Övriga kostnader		
Telefon och porto	5 613	5 940
Medlems- och föreningsavgifter	5 160	4 386
Köpta tjänster	130 688	99 490
Konsultarvoden	8 084	171 800
Bankkostnader	2 222	830
Advokat och rättegångskostnader	0	14 175
Juridiska kostnader (<i>inkassotjänst</i>)	800	600
Revisionsarvode, externt	9 000	13 875
Övriga externa kostnader	28 890	27 850
	<hr/> 190 457	<hr/> 338 946
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	124 520	128 080
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 845	6 240
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	0	6 714
Övriga kostnadsersättningar	1 760	1 897
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	9 000	9 000
Utbildning, förtroendevalda	0	15 550
Summa	<hr/> 149 125	<hr/> 170 481
Sociala kostnader	34 320	34 607
	<hr/> 183 444	<hr/> 205 088
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	207 872	198 920
Installationer - <i>kameraövervakning garage</i>	40 000	52 000
Installationer - <i>bevattningssystem</i>	14 188	14 188
	<hr/> 262 060	<hr/> 265 108
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 030	1 300
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	49 291	46 105
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	259	754
Ränteintäkter skattekonto	4 131	84
	<hr/> 54 712	<hr/> 48 243
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 101 954	4 293 780
Övriga räntekostnader	344	0
	<hr/> 4 102 298	<hr/> 4 293 780
Not 11 Återbetald skatt		
Återbetald skatt pga ändrad taxering ränteintäkter	- 177 350	0
	<hr/> - 177 350	<hr/> 0

FK

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-12-31	2010-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
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>
Summa anskaffningsvärden	352 791 665	352 791 665
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 710 274	- 511 354
	<u>- 710 274</u>	<u>- 511 354</u>
Årets avskrivning byggnader	- 207 872	- 198 920
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 918 146	- 710 274
Restvärde enligt plan vid årets slut	351 873 519	352 081 391
Varav		
Byggnader	297 606 519	297 814 391
Mark	54 267 000	54 267 000
Taxeringsvärden		
bostäder	199 000 000	199 000 000
lokaler	8 084 000	8 084 000
Totalt taxeringsvärde	<u>207 084 000</u>	<u>207 084 000</u>
varav byggnader	164 600 000	164 600 000

CC

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-12-31	2010-12-31
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Kameraövervakning garage	238 905	238 905
Inventarier	50 427	50 427
Bevattningssystem	70 938	0
	<hr/>	<hr/>
	360 270	289 332
Årets anskaffningar		
Bevattningssystem	0	70 938
	<hr/>	<hr/>
	0	70 938
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 360 270	<hr/> 360 270
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Kameraövervakning garage	- 158 905	- 118 905
Inventarier	- 50 427	- 38 427
Bevattningssystem	- 14 188	0
	<hr/>	<hr/>
	- 223 520	- 157 332
Årets avskrivningar		
Kameraövervakning garage	- 40 000	- 40 000
Inventarier	0	- 12 000
Bevattningssystem	- 14 188	- 14 188
	<hr/>	<hr/>
	- 54 188	- 66 188
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> - 277 708	<hr/> - 223 520
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 82 562	<hr/> 136 750
<i>Varav</i>		
Kameraövervakning garage	40 000	80 000
Bevattningssystem	42 562	56 750
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
129 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	64 500	1 000
Obligationer (<i>placerade i Handelsbanken</i>)	0	1 600 000
	<hr/>	<hr/>
	64 500	1 601 000
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 496	24 158
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 990	39 990
Periodiserade kostnader månadsrapporter	330	0
Upplupna el intäkter (<i>individuell elmätning</i>)	45 890	0
Upplupna ränteintäkter	6 327	14 273
Upplupna räntebidrag	41 836	68 875
Förutbetalda försäkringspremier	65 695	60 583
	<hr/>	<hr/>
	215 564	207 879

PK

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-12-31	2010-12-31
Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	2,65	2012-01-03
90 dagar	1 500 000	2,85	2012-03-05

Not 17 Likviditetsplacering

Likviditetsplacering i SEB	0	1 003 002
	0	1 003 002

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	250 280 250	1 303 537	872 944
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			381 250
Avsättning till underhållsfond		250 000	
Uttag ur underhållsfond		- 631 250	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			40 876
Vid årets slut	250 280 250	922 287	1 295 070

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	101 557 068	101 857 068
Avgår nästa års amortering	300 000	1 082 473
Skuld vid årets slut	101 857 068	102 939 541

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,21	3-mån	32 572 000			32 572 000
STADSHYPOTEK	3,95	2014-03-01	31 375 541		1 082 473	30 293 068
STADSHYPOTEK	4,29	2016-06-01	38 992 000			38 992 000
			102 939 541		1 082 473	101 857 068

Not 20 Övriga kortfristiga skulder


	2011-12-31	2010-12-31
Depositioner	29 200	24 400
Skuld sociala avgifter och skatter	34 894	0
	64 094	24 400

ec

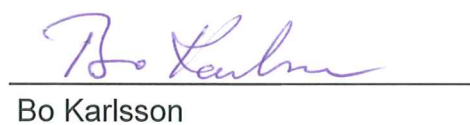
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-12-31	2010-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	9 096	306
Upplupna räntekostnader	192 725	589 334
Upplupna elkostnader	82 938	40 391
Upplupna värmekostnader	81 630	120 454
Upplupna kostnader för renhållning	9 836	9 916
Upplupna revisionsarvoden	14 500	16 750
Upplupna styrelsearvoden	36 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 414	18 233
Förutbetalda hyror och avgifter	601 785	568 575
	<u>1 033 324</u>	<u>1 363 959</u>

Malmö, 2012-04-17


Anita Nordstedt Sparrvik


Lennart Isacsson

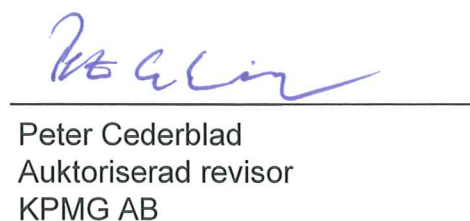

Bo Karlsson


Hassan Hashemian


Marcus Altengård

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö, 2012-04-26


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Claes Danielsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Concordia i Malmö, org.nr 716439-5837

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Concordia i Malmö för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Concordia i Malmö för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 26/4 2012

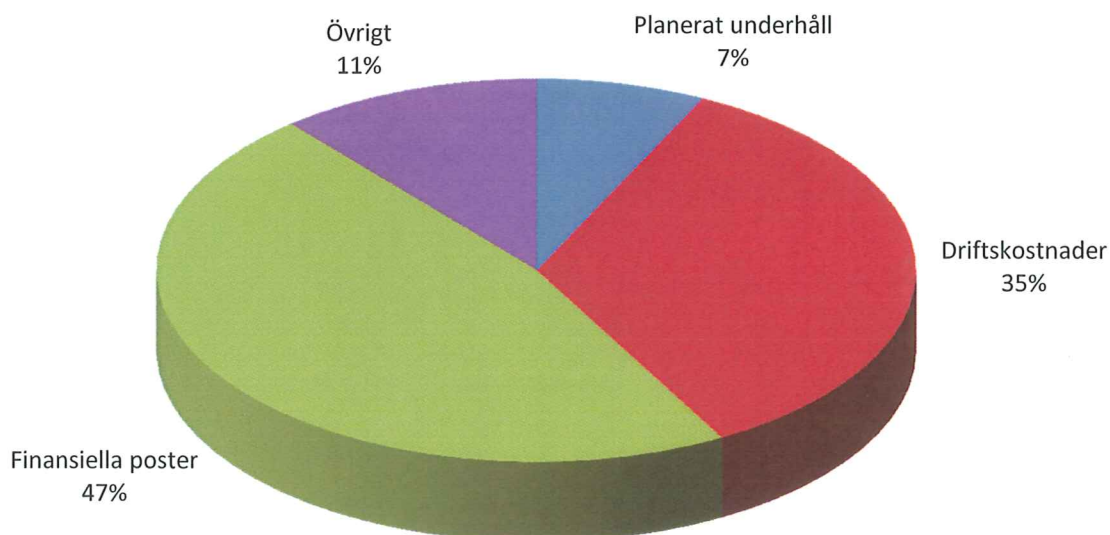
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Claes Danielsson
Föreningsrevisor

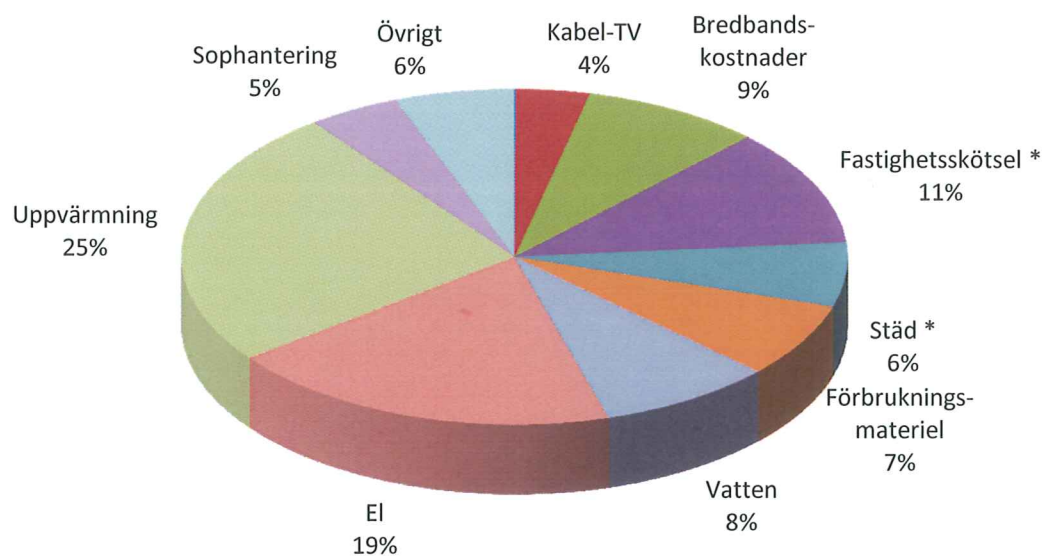
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	270 704	186 961
Planerat underhåll	631 250	32 250
Fastighetsavgift/skatt	80 840	80 840
Driftskostnader	3 027 882	3 021 773
Övriga kostnader	190 457	338 946
Personalkostnader	183 444	205 088
Avskrivning av anläggningstillgångar	262 060	265 108
Finansiella poster	4 102 298	4 293 780
Inkomstskatt	- 177 350	0
Summa kostnader	8 571 585	8 424 745



Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	60 583	58 750
Arvode förvaltning	0	812 638
Arvode ekonomisk förvaltning *	149 944	0
Arvode teknisk förvaltning *	91 708	0
Individuell elmätning *	2 105	0
Kabel-TV	98 374	94 054
Bredbandskostnader	240 343	239 940
Energitjänst *	60 688	0
Fastighetsskötsel *	312 024	0
Underhållsplanering *	11 152	
Jourtjänst, felanmälan *	27 340	0
Systematiskt brandskyddsarbete	10 776	7 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 400	- 26 100
Städ *	170 597	0
Städ - extra	18 211	27 473
Snö- och halkbekämpning	19 057	63 376
Förbrukningsmateriel	198 343	141 085
Vatten	233 648	222 069
El	530 876	460 440
Uppvärmning	692 398	794 106
Sophantering	124 116	126 442
Summa driftskostnader	3 027 882	3 021 773



Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2011	2010
BOA och LOA (kvm):	11622	11622
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning *	0	71
Arvode ekonomisk förvaltning *	13	0
Arvode teknisk förvaltning *	8	0
Individuell elmätning *	0	0
Kabel-TV	8	8
Bredbandskostnader	21	21
Energitjänst *	5	0
Fastighetsskötsel *	27	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Städ *	15	0
Snö- och halkbekämpning	2	5
Förbrukningsmateriel	17	12
Vatten	20	19
El	46	40
Uppvärmning	60	68
Sophantering	11	11
Summa driftskostnader	261	260

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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Concordia i Malmö i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se