
Årsredovisning

**RB BRF CONCORDIA
I MALMÖ
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716439-5837**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Revisionsberättelse	
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF CONCORDIA I
MALMÖ får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Stämman	2014
Lennart Isacson	Ledamot	Stämman	2013
Bo Karlsson	Ledamot	Stämman	2014
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2013
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lennardh Nilsson	Suppleant	Stämman	2013
Maria Kalthoff Stigsson	Suppleant	Stämman	2014
Martina Dosen	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Tony Schapiro	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Wiard Von Klopp	Föreningsrevisorsuppleant	Stämman	
Valberedning			
Bob Stigson	Valberedning	Stämman	
Per Arvidsson	Valberedning	Stämman	
Gunilla Jönsson	Valberedning	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 adresser är Baltzarsgatan 14 A-F och Fabriksgatan 6 - 10 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:				Dessutom tillkommer:		
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lokaler	Garageplatser	MC-platser
4	37	46	42	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	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 och Mellersta Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 382 295 kr och planerat underhåll för 267 120 kr. Reparations- respektive underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på cirka 3 980 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 398 000 kr (cirka 34 kr/kvm). Avsättning för kommande verksamhetsår 2013 kommer ske med cirka 34 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning klinkers	2012	
Isolering portal	2012	
Uppdatering fiberkabel	2012	
Trädgårdsbelysning	2012	
Oljning/lackning träpartier	2011	

Planerat underhåll

Inga större underhåll det närmaste året kommer ske.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 195 (2012-12-31)

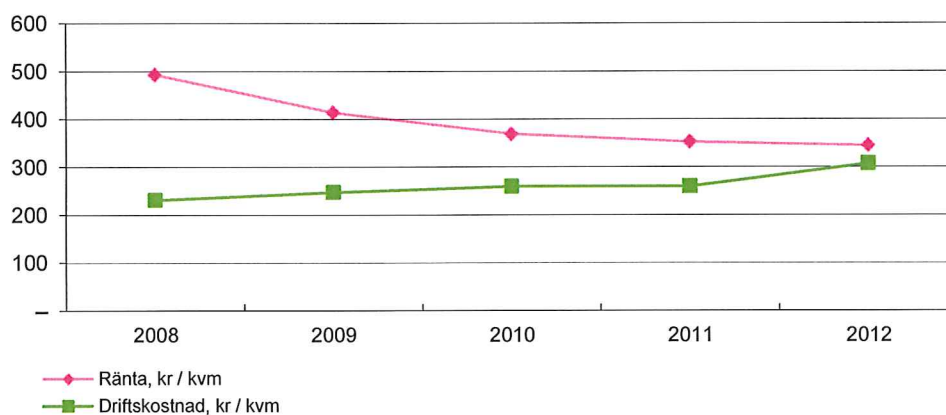
Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 237,5 kvm lokaler, vilket motsvarar 2,04 procent av fastighetens totalyta och för garage, vilket motsvarar 19,02 procent av fastighetens totalyta.

Löptider på lokalhyreskontrakt

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Butik	122 kvm	2015-03-31
Butik/kontor	115,5 kvm	Vakant

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 660	8 395	8 307	8 415	8 453
Årets resultat	- 509	41	206	206	121
Resultat efter fondförändringar	- 582	422	- 12	85	- 109
Balansomslutning	355 291	355 563	357 054	356 771	363 313
Soliditet %	71%	71%	71%	71%	69%
Likviditet %	157%	235%	118%	174%	562%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	616	610	610	610	610
Driftskostnad, kr / kvm	308	261	260	248	232
Ränta, kr / kvm	346	353	369	414	494
Underhållsfond, kr / kvm	86	79	112	93	83
Lån, kr / kvm	8 713	8 739	8 765	8 858	9 411

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 1%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 616 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2013.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
IL Recycling	Återvinning
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-tv
Öretel	Bredband

Väsentliga händelser före och efter räkenskapsårets utgång

Risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningens fasad och balkonginglasningar ska repareras i närtid. Kostnaderna härför kommer att uppgå till mycket betydande belopp. Hur stora belopp kan föreningen i dagsläget inte uppskatta. Muntliga uttalanden finns av innebörd att annan än föreningen kommer att betala reparationerna eller i vart fall en väsentlig del därav. Intill dess att så skett, eller att skriftlig garanti erhållits att så kommer att ske, kvarstår risken att föreningen får betala. Hur stor risken är kan föreningen i dagsläget inte kvantifiera.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 295 070
Årets resultat före fondförändring	-509 295
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	267 120
Summa överskott	<u>712 894</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	712 894
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 108 446	8 033 848
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 112 697	- 9 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	664 459	370 601
		<u>8 660 207</u>	<u>8 394 849</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 382 295	- 270 704
Planerat underhåll	5	- 267 120	- 631 250
Fastighetsavgift/skatt		- 168 883	- 80 840
Driftskostnader	6	-3 576 597	-3 027 882
Övriga kostnader	7	- 262 779	- 190 457
Personalkostnader	8	- 197 558	- 183 444
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 355 497	- 262 060
		<u>-5 210 728</u>	<u>-4 646 637</u>
Rörelseresultat		3 449 479	3 748 212
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 450	100
Ränteintäkter	10	50 030	54 712
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	162 800
Räntekostnader	11	-4 015 254	-4 102 298
		<u>-3 958 774</u>	<u>-3 884 686</u>
Resultat efter finansiella poster		- 509 295	- 136 474
Återbetald skatt	12	0	177 350
Årets resultat		- 509 295	40 876
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 340 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		267 120	631 250
Förändring av underhållsfond		<u>- 72 880</u>	<u>381 250</u>
Resultat efter fondförändring		- 582 175	422 126

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	351 930 293	351 873 519
Maskiner, inventarier och installationer	14	90 707	82 562
		<u>352 021 000</u>	<u>351 956 081</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		64 500	64 500
Summa anläggningstillgångar		<u>352 085 500</u>	<u>352 020 581</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 906	0
Skattefordringar		0	8 898
Skattekonto		58 928	47 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	306 212	215 564
		<u>371 046</u>	<u>272 222</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 650 000	2 000 000
Kassa och bank			
Bankmedel		193 819	226 490
Avräkning med Swedbank		991 132	1 043 565
		<u>1 184 951</u>	<u>1 270 055</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 205 997</u>	<u>3 542 276</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>355 291 497</u>	<u>355 562 857</u>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		250 280 250	250 280 250
Underhållsfond		995 167	922 287
		<u>251 275 417</u>	<u>251 202 537</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 295 070	872 944
Årets resultat		- 509 295	40 876
Avsättning till underhållsfond		- 340 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		267 120	631 250
		<u>712 894</u>	<u>1 295 070</u>
Summa eget kapital		251 988 311	252 497 607
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	101 257 068	101 557 068
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	300 000	300 000
Leverantörsskulder		247 602	68 978
Skatteskulder		79 145	0
Momsskuld		37 594	41 787
Övriga kortfristiga skulder	19	367 759	64 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 014 017	1 033 324
		<u>2 046 118</u>	<u>1 508 183</u>
Summa skulder		103 303 186	103 065 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 291 497	355 562 857
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		109 720 000	109 720 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparation-

er 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.

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 exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2105
Anslutning - <i>IMD gemensam el</i>	Rak	5	2016
Installation - <i>kameraövervakning</i>	Rak	5	2012 / 2016
Installation - <i>bevattningsystem</i>	Rak	5	2014
Maskiner och inventarier	Rak	5	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-01-01-- 2011-01-01--
2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 013 637	6 944 197
Hyor, lokaler och garage	1 086 409	1 082 451
Hyor, övriga	8 400	7 200
	<u>8 108 446</u>	<u>8 033 848</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyresbortfall, lokaler	- 95 076	0
Hyresbortfall, garage	- 17 621	- 9 600
	<u>- 112 697</u>	<u>- 9 600</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Bredbandsavgifter	198 895	239 940
Elavgifter (<i>IMD- gemensam el</i>)	423 414	45 890
Övernattningsslägenhet	31 900	28 200
Nycklar, taggar och övriga ersättningar	9 769	17 509
Inkassointäkter	480	320
Försäkringsersättningar	0	38 742
	<u>664 459</u>	<u>370 601</u>

Not 4 Reparationer

Vattenskador	21 852	63 155
Trapphus och entréer	20 170	35 500
Vatten/Avlopp	2 909	0
Värme	2 421	1 650
Ventilation	18 423	1 253
Elinstallationer	111 995	70 435
Tele/TV/Porttelefon	4 594	1 500
Hissar	1 588	17 929
Låssystem	0	22 288
Övriga installationer	1 409	2 105
Tak	129 112	0
Fönster	30 000	1 938
Balkonger	6 000	0
Port och dörrar	2 953	17 235
Gårdar och grönanläggningar	14 646	23 457
Garage och parkeringsplatser	14 224	12 259
	<u>382 295</u>	<u>270 704</u>

2012-01-01-- 2011-01-01--
2012-12-31 2011-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Målningararbeten	0	631 250
Golv	71 400	0
Elinstallationer	121 250	0
Tele/TV/Porttelefon	30 048	0
Port och dörrar	44 422	0
	<u>267 120</u>	<u>631 250</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	65 695	60 583
Arvode förvaltning *	875 729	825 558
Kabel-TV	66 864	98 374
IT-kostnader	213 909	240 343
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 24 400
Systematiskt brandskyddsarbete	10 980	10 776
Städ - extra	11 859	18 211
Snö- och halkbekämpning	33 990	19 057
Förbrukningsmateriel	221 767	198 343
Vatten	233 650	233 648
El	967 989	530 876
Uppvärmning	754 986	692 398
Sopphantering	135 879	124 116
	<u>3 576 597</u>	<u>3 027 882</u>

* i denna post ligger arvode för ekonomisk- och tekniskförvaltning, samt fastighetsskötsel, städ, energi, underhållsplanering, jour/felanmälan och administration individuell elmätning.

Not 7 Övriga kostnader

Telefon	8 147	5 613
Konstaterade förluster hyror/avgifter	54	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 160	5 160
Köpta tjänster	197 927	130 688
Konsultarvoden	16 406	8 084
Bankkostnader	1 600	2 222
Juridiska kostnader	1 000	800
Revisionsarvode, externt	12 275	9 000
Övriga externa kostnader	20 210	28 890
	<u>262 779</u>	<u>190 457</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	126 320	124 520
Övriga ersättningar till förtroendevalda	14 883	10 845
Övriga kostnadsersättningar	54	1 760
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	9 000	9 000
Utbildning, förtroendevalda	7 900	0
Summa	<u>161 157</u>	<u>149 125</u>
Sociala kostnader	36 400	34 320
	<u>197 558</u>	<u>183 444</u>

	2012-01-01-- 2012-12-31	2011-01-01-- 2011-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	217 226	207 872
Anslutning - <i>IMD gemensam el</i>	68 500	0
Installationer - <i>kameraövervakning</i>	47 304	40 000
Installationer - <i>bevattningssystem</i>	14 188	14 188
Maskiner och inventarier	8 279	0
	<u>355 497</u>	<u>262 060</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 050	1 030
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	47 901	49 291
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	793	259
Ränteintäkter skattekonto	286	4 131
	<u>50 030</u>	<u>54 712</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 015 254	4 101 954
Räntekostnader skattekonto	0	344
	<u>4 015 254</u>	<u>4 102 298</u>
Not 12 Återbetald skatt		
Återbetald skatt pga ändrad taxering ränteintäkter	0	- 177 350
	<u>0</u>	<u>- 177 350</u>
Not 13 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>
Årets anskaffningar		
Anslutning - <i>IMD gemensam el</i>	342 500	0
	<u>342 500</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	353 134 165	352 791 665
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 918 146	- 710 274
	<u>- 918 146</u>	<u>- 710 274</u>
Årets avskrivning byggnader	- 217 226	- 207 872
Årets avskrivning anslutning - <i>IMD gemensam el</i>	- 68 500	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 203 872</u>	<u>- 918 146</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	351 930 293	351 873 519
Varav		
Byggnader	297 389 293	297 606 519
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutning - <i>IMD gemensam el</i>	274 000	0
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

2012-12-31 2011-12-31

Not 14 Maskiner, inventarier och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	50 427	50 427
Kameraövervakning	238 905	238 905
Bevattningssystem	70 938	70 938
	<u>360 270</u>	<u>360 270</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	41 397	0
Kameraövervakning	36 519	0
	<u>77 916</u>	<u>0</u>
Utrangeringar		
Kameraövervakning	- 18 000	0
	<u>- 18 000</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	420 186	360 270
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 50 427	- 50 427
Kameraövervakning	- 198 905	- 158 905
Bevattningssystem	- 28 376	- 14 188
	<u>- 277 708</u>	<u>- 223 520</u>
Årets utrangeringar		
Kameraövervakning	18 000	0
	<u>18 000</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 8 279	0
Kameraövervakning	- 47 304	- 40 000
Bevattningssystem	- 14 188	- 14 188
	<u>- 69 771</u>	<u>- 54 188</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 329 479	- 277 708
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 707	82 562
Varav		
Kameraövervakning	29 215	40 000
Bevattningssystem	28 374	42 562
Maskiner och inventarier	33 118	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	17 187	15 496
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	51 923	39 990
Förutbetald övriga kostnader	990	330
Upplupna elintäkter (<i>IMD - gemensam el</i>)	160 942	45 890
Upplupna ränteintäkter	2 853	6 327
Upplupna räntebidrag	0	41 836
Förutbetalda försäkringspremier	72 317	65 695
	<u>306 212</u>	<u>215 564</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 650 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	2,35	2013-01-04
90 dagar	200 000	2,35	2013-02-04
90 dagar	150 000	2,35	2013-03-04
360 dagar	1 000 000	2,85	2013-07-16

2

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	250 280 250	922 287	1 295 070
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 72 880
Avsättning till underhållsfond		340 000	
Uttag ur underhållsfond		- 267 120	
Årets resultat			- 509 295
Vid årets slut	250 280 250	995 167	712 894

2012-12-31 2011-12-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån - långfristig del	101 257 068	101 557 068
Avgår nästa års amortering	300 000	300 000
Skuld vid årets slut	101 557 068	101 857 068

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	3-mån	32 572 000		140 000	32 432 000
STADSHYPOTEK	3,95%	2014-03-01	30 293 068		160 000	30 133 068
STADSHYPOTEK	4,29%	2016-06-01	38 992 000			38 992 000
			101 857 068		300 000	101 557 068

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 300 000 kr årligen.

2012-12-31 2011-12-31

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	29 800	29 200
Skuld sociala avgifter och skatter	0	34 894
Avräkning LÅN	337 959	0
	367 759	64 094

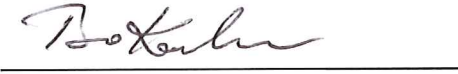
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	9 096
Upplupna räntekostnader	167 936	192 725
Upplupna elkostnader	92 397	82 938
Upplupna värmekostnader	135 900	81 630
Upplupna kostnader för renhållning	13 691	9 836
Upplupna revisionsarvoden	15 100	14 500
Upplupna styrelsearvoden	0	36 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 322	4 414
Upplupna snö-och halkbekämpningskostnader	3 772	0
Förutbetalda hyror och avgifter	582 899	601 785
	1 014 017	1 033 324

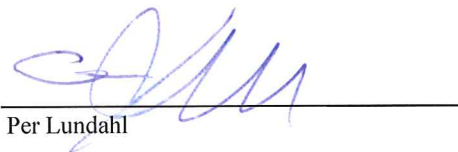
Malmö, 2013-04-25


Anita Nordstedt Sparrvik


Lennart Isacsson



Bo Karlsson

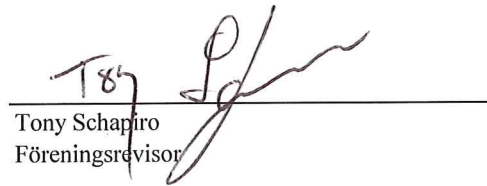

Hassan Hashemian


Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö, 2013-05-03


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Tony Schapiro
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Concordia för år 2012

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 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 Brf Concordia finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Concordia för år 2012.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 revisionsd 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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 3/5 2013

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

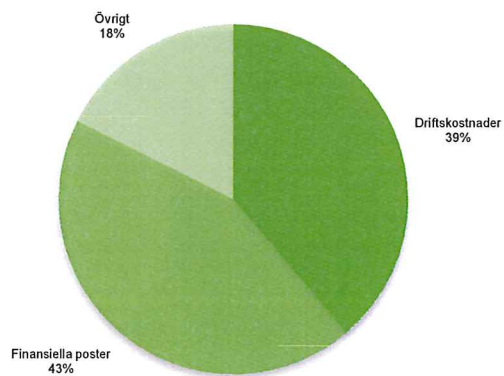


Tony Schaprio
Lekmannarevisor

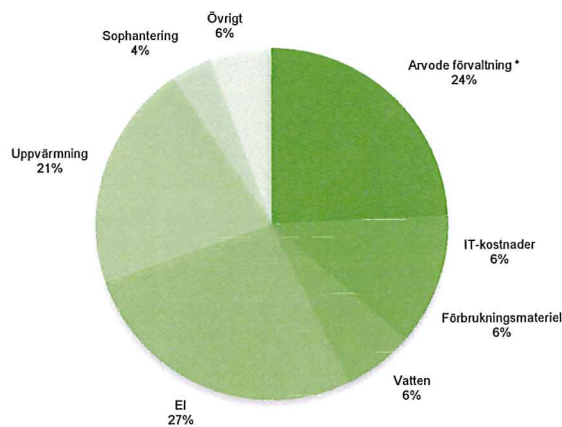


Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	382 295	270 704
Planerat underhåll	267 120	631 250
Fastighetsavgift/skatt	168 883	80 840
Driftskostnader	3 576 597	3 027 882
Övriga kostnader	262 779	190 457
Personalkostnader	197 558	183 444
Avskrivning av anläggningstillgångar	355 497	262 060
Finansiella poster	4 015 254	4 102 298
Inkomstskatt	0	- 177 350
Summa kostnader	9 225 982	8 571 585



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	65 695	60 583
Arvode förvaltning *	875 729	825 558
Kabel-TV	66 864	98 374
IT-kostnader	213 909	240 343
Systematiskt brandskyddsarbete	10 980	10 776
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 24 400
Städ - extra	11 859	18 211
Snö- och halkbekämpning	33 990	19 057
Förbrukningsmateriel	221 767	198 343
Vatten	233 650	233 648
El	967 989	530 876
Uppvärmning	754 986	692 398
Sophantering	135 879	124 116
Summa driftskostnader	3 576 597	3 027 882



Nyckeltalsanalys för driftskostnader **2012** **2011**

BOA (kvm):	11384	11384
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning *	77	71
Kabel-TV	6	8
IT-kostnader	19	21
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Städ - extra	1	2
Snö- och halkbekämpning	3	2
Förbrukningsmateriel	19	17
Vatten	21	20
El	85	46
Uppvärmning	66	61
Sophantering	12	11
Summa driftskostnader	314	261

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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

RB BRF CONCORDIA I MALMÖ

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF CONCORDIA I
MALMÖ i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

