
Årsredovisning

**RB BRF CONCORDIA I
MALMÖ
1/1 2013 - 31/12 2013
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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF CONCORDIA I
MALMÖ får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Stämman	2014
Lennart Isacson	Sekreterare	Stämman	2015
Bo Karlsson	Vice sekreterare	Stämman	2014
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2015
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lennardh Nilsson	Suppleant	Stämman	2015
Maria Kalthoff Stigsson	Suppleant	Stämman	2014
Martina Dosen	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Tony Schapiro	Föreningsrevisor	Stämman	2014
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Wiard Von Klopp	Föreningsrevisorsuppleant	Stämman	2014
-----------------	---------------------------	---------	------

Valberedning

Gunilla Jönsson		Stämman	2014
Per Arvidsson		Stämman	2014
Bob Stigsson		Stämman	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet 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:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatse	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	236 484 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	207 084 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 390 tkr och planerat underhåll för 119 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 849 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 385 tkr (33 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 385 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

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

Miljö

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 30 maj 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 193 (2013-12-31)

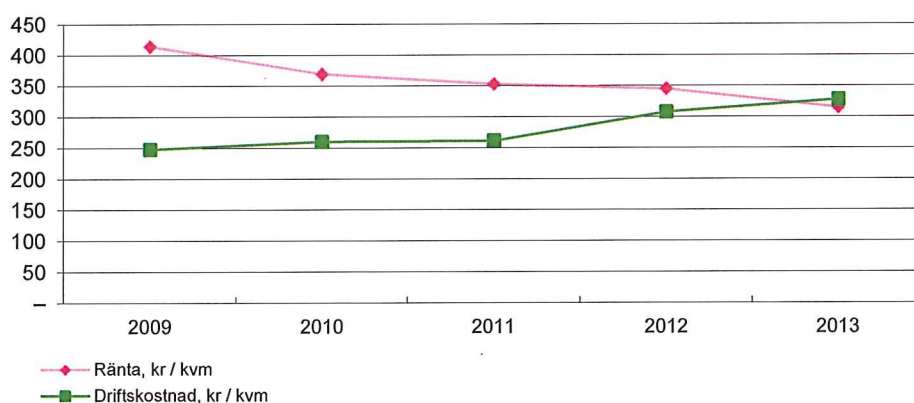
Ekonomi

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	2015-09-30
Butik/Kontor	115,5 kvm	2015-06-30

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 882	8 660	8 395	8 307	8 415
Årets resultat	- 28	- 509	41	206	206
Resultat efter fondförändringar	- 294	- 582	422	- 12	85
Balansomslutning	354 706	355 291	355 563	357 054	356 771
Soliditet %	71%	71%	71%	71%	71%
Likviditet %	164%	157%	235%	118%	174%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	635	616	610	610	610
Drifstkostnad, kr / kvm	328	308	261	260	248
Ränta, kr / kvm	315	346	353	369	414
Underhållsfond, kr / kvm	109	86	79	112	93
Lån, kr / kvm	8 687	8 713	8 739	8 765	8 858
Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad	1 021	984	999		
Vattenförbrukning, kbm	13 177	12 638	12 588		
El, kwh	768 738	*743531	392 576		

*Under 2012 var IMD för hushållsel i fullt bruk. Därav stor differens mot år 2011.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad 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 2013 då grundavgiften höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja grundavgiften med 3% fr.o.m. 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 635 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 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 efter räkenskapsårets utgång

I årsredovisningen för år 2012 finns uttalanden om föreningens fasad och balkonginglasningar, till vilka hänvisas.

Beträffande balkonginglasningarna kan konstateras att PEAB AB, efter övertygande argumentation från Riksbyggen, åtagit sig att under första hälften av år 2014 åtgärda och bekosta problemet med nedfallande rutor på de inglasade balkongerna på det sätt föreningen önskar.

Vad gäller fasaden kommer denna under i stort sett samma tidsperiod att åtgärdas i enlighet med ett av expertis från bland annat Lunds Tekniska Högskola framtaget förslag. För att utnyttja byggställningarna optimalt när de ändå är på plats har styrelsen valt att tidigarelägga ommålning av fasaden (i underhållsplanen upptagen till år 2016). Ommålningen omfattar även punkthuset, vars fasad annars inte behöver åtgärdas.

Avtal om åtgärder och ommålning enligt ovan har ingåtts med JR i Skåne Byggnads AB (bäst anbud) till ett totalt pris om cirka 3 250 000 kr inklusive moms.

Riksbyggen har erbjudit sig att härav betala 950 000 kr inklusive moms. Efter samråd med den av föreningen anlätade advokaten Jerker Kjellander, Advokatfirman Vinge, har styrelsen accepterat erbjudandet och ingått förlikningsavtal. En process vid domstol har bedömts vara alltför riskabel.

Föreningen har ingått ett nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen med tioårig löptid. Denna löptid har gjort det möjligt att till huvudavtalet foga flera olika tilläggsavtal till oförändrad totalkostnad. Riksbyggen har vidare accepterat styrelsens förslag att, som ytterligare bidrag till fasadåtgärderna, ge föreningen en årlig rabatt med fem procent på det avtalade förvaltningsarvodet under hela löptiden. Detta innebär en årlig rabatt på cirka 55 000 kr inklusive moms, eller 550 000 kr (odiskonterat värde) för tioårsperioden.

Med hänsyn till att en ommålning av fastighetens samtliga fasader som den nu avtalade (rengöring, två målningar och täckta byggställningar) knappast kan upphandlas till ett belopp understigande en miljon kr inklusive moms bedömer styrelsen att föreningens nettokostnad, högst 750 000 kr inklusive moms enligt redogörelsen ovan, för att få fasadproblemen tryggt åtgärdade för överskådlig tid som högst rimlig ($3\,250\,000 - 950\,000 - 550\,000 - 1\,000\,000 = 750\,000$).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	712 894
Årets resultat före fondförändring	-27 745
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-384 939
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 638
Summa överskott	418 848

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	418 848
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 292 373	8 108 446
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 79 683	- 112 697
Övriga förvaltningsintäkter	3	669 690	664 459
		<u>8 882 381</u>	<u>8 660 207</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 390 143	- 382 295
Planerat underhåll	5	- 118 638	- 267 120
Fastighetsavgift/skatt		- 152 885	- 168 883
Driftkostnader	6	-3 808 300	-3 589 872
Övriga kostnader	7	- 289 869	- 249 504
Personalkostnader	8	- 207 425	- 197 558
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 327 359	- 355 497
		<u>-5 294 620</u>	<u>-5 210 728</u>
Rörelseresultat		3 587 761	3 449 479
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 289	6 450
Ränteutäkter och liknande poster	10	39 221	50 030
Räntekostnader och liknande poster	11	-3 660 016	-4 015 254
		<u>-3 615 506</u>	<u>-3 958 774</u>
Resultat efter finansiella poster		- 27 745	- 509 295
Årets resultat		- 27 745	- 509 295
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 384 939	- 340 000
Ianspråktagande av underhållsfond		118 638	267 120
Resultat efter fondförändring		- 294 046	- 582 175

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	351 634 792	351 930 293
Inventarier, verktyg och installationer	13	69 284	90 707
		<u>351 704 076</u>	<u>352 021 000</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		64 500	64 500
Summa anläggningstillgångar		351 768 576	352 085 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar	14	272	5 906
Skattekonto		59 286	58 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	283 012	306 212
		<u>342 570</u>	<u>371 046</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 600 000	1 650 000
Kassa och bank			
Bankmedel		182 358	193 819
Avräkning med Swedbank		812 777	991 132
		<u>995 134</u>	<u>1 184 951</u>
Summa omsättningstillgångar		2 937 704	3 205 997
SUMMA TILLGÅNGAR		354 706 280	355 291 497

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		250 280 250	250 280 250
Underhållsfond		1 261 468	995 167
		<u>251 541 718</u>	<u>251 275 417</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		712 894	1 295 070
Årets resultat		- 27 745	- 509 295
Avsättning till underhållsfond		- 384 939	- 340 000
Ianspråktagande av underhållsfond		118 638	267 120
		<u>418 848</u>	<u>712 894</u>
Summa eget kapital		251 960 566	251 988 311
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	100 957 068	101 257 068
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	300 000	300 000
Leverantörsskulder		222 674	247 602
Skatteskulder		151 182	116 739
Övriga kortfristiga skulder	19	123 887	367 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	990 902	1 014 017
		<u>1 788 646</u>	<u>2 046 118</u>
Summa skulder		102 745 714	103 303 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		354 706 280	355 291 497
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 22 procent..

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

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 det 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

Materiella 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>bevattningssystem</i>	Rak	5	2014
Maskiner och inventarier	Rak	5	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 224 047	7 013 637
Hyror, lokaler	1 059 526	1 086 409
Hyror, övriga	8 800	8 400
	<u>8 292 373</u>	<u>8 108 446</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 63 384	- 95 076
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 16 299	- 17 621
	<u>- 79 683</u>	<u>- 112 697</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Bredbandsavgifter	178 020	198 895
Elavgifter (<i>IMD- gemensam el</i>)	433 227	423 414
Övriga ersättningar	43 600	34 743
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	157	- 74
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	14 187	7 000
Inkassointäkter	500	480
	<u>669 690</u>	<u>664 459</u>

Not 4 Reparationer

Vattenskador	16 536	21 852
Gemensamma utrymmen	49 560	20 170
Vatten/Avlopp	35 311	2 909
Värme	1 333	2 421
Ventilation	25 607	18 423
Elinstallationer	81 543	111 995
Tele/TV/Porttelefon	–	4 594
Hissar	5 658	1 588
Låssystem	43 671	–
Övriga installationer	23 883	1 409
Huskropp	71 576	168 065
Gårdar och grönanläggningar	16 140	14 646
Garage och parkeringsplatser	19 326	14 224
	<u>390 143</u>	<u>382 295</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	–	71 400
Ventilation	90 057	–
Elinstallationer	–	121 250
Tele/TV/Porttelefon	–	30 048
Huskroppar	–	44 422
Gårdar och grönanläggningar	3 081	–
Garage och parkeringsplatser	25 500	–
	<u>118 638</u>	<u>267 120</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	72 317	65 695
Förvaltningsarvode*	1 039 575	875 729
Kabel-TV	69 407	66 864
IT-kostnader	184 674	213 909
Juridiska kostnader	850	1 000
Arvode, yrkesrevisorer	14 275	12 275
Trädgårdsskötsel	23 000	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 900	- 16 700
Systematiskt brandskyddsarbete	11 395	10 980
Städning gemensamma utrymmen	6 813	11 859
Snö- och halkbekämpning	35 197	33 990
Statuskontroll	12 995	–
Förbrukningsmateriel	132 987	221 767
Vatten	328 582	233 650
El	968 719	967 989
Uppvärmning	789 798	754 986
Sophantering och återvinning	132 616	135 879
	<u>3 808 300</u>	<u>3 589 872</u>

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

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	8 219	8 147
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	54
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 160
Köpta tjänster	160 168	197 927
Konsultarvoden	52 593	16 406
Bankkostnader	2 298	1 600
Advokat och rättegångskostnader	30 159	–
Övriga externa kostnader	31 012	20 210
	<u>289 869</u>	<u>249 504</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	129 111	126 320
Övriga ersättningar till förtroendevalda	28 736	23 883
Övriga kostnadsersättningar	562	54
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	7 800	7 900
Summa	169 209	161 157
Sociala kostnader	38 217	36 400
	207 425	197 558

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	227 001	217 226
Anslutning - IMD gemensam el	68 500	68 500
Installationer - kameraövervakning	7 304	–
Maskiner och inventarier	10 366	55 583
Installationer - bevattningssystem	14 188	14 188
	327 359	355 497

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 238	1 050
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	37 625	47 901
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	793
Övriga ränteintäkter	358	286
	39 221	50 030

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 659 742	4 015 254
Övriga räntekostnader	274	–
	3 660 016	4 015 254

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	—
	<u>353 134 165</u>	<u>352 791 665</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	—	342 500
	<u>—</u>	<u>342 500</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>353 134 165</u>	<u>353 134 165</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 135 372	- 918 146
Anslutningsavgifter	- 68 500	—
	<u>-1 196 568</u>	<u>- 918 146</u>
Årets avskrivning byggnader	- 227 001	- 217 226
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 68 500	- 68 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 499 373</u>	<u>-1 203 872</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>351 634 792</u>	<u>351 930 293</u>
Varav		
Byggnader	297 162 292	297 389 293
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	205 500	274 000
Taxeringsvärden		
bostäder	229 000 000	199 000 000
lokaler	7 484 000	8 084 000
Totalt taxeringsvärde	<u>236 484 000</u>	<u>207 084 000</u>
varav byggnader	<u>177 000 000</u>	<u>164 600 000</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	91 824	50 427
Kameraövervakning	257 424	238 905
Bevattningsystem	70 938	70 938
	<u>420 186</u>	<u>360 270</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	10 435	41 397
Kameraövervakning	–	36 519
	<u>10 435</u>	<u>77 916</u>
Utrangeringar		
Kameraövervakning	–	- 18 000
	<u>–</u>	<u>- 18 000</u>
Summa anskaffningsvärden	430 621	420 186
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 58 706	- 50 427
Kameraövervakning	- 228 209	- 198 905
Bevattningsystem	- 42 564	- 28 376
	<u>- 329 479</u>	<u>- 277 708</u>
Årets utrangeringar		
Kameraövervakning	–	18 000
	<u>–</u>	<u>18 000</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 10 366	- 8 279
Kameraövervakning	- 7 304	- 47 304
Installationer	- 14 188	- 14 188
	<u>- 31 858</u>	<u>- 69 771</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 361 337	- 329 479
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 284	90 707

Not 14 Avgifts- och kundfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 587	
Kundfordringar	- 1 315	5 906
	<u>272</u>	<u>5 906</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 169	2 853
Förutbetalda försäkringspremier	75 937	72 317
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 625	17 187
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 835	51 923
Övriga periodiserade kostnader	15 000	990
Övrigt	156 446	160 942
	<u>283 012</u>	<u>306 212</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 600 000 1 650 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	600 000	2,15	2014-01-04
90 dagar	300 000	1,90	2014-02-04
90 dagar	700 000	1,95	2014-03-04

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	250 280 250	995 167	1 222 190	- 509 295
Disposition enl årsstämmobeslut			- 509 295	509 295
Avsättning till underhållsfond		384 939	- 384 939	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 118 638	118 638	
Årets resultat				- 27 745
Vid årets slut	250 280 250	1 261 468	446 593	- 27 745

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	100 957 068	101 257 068
Avgår nästa års amortering	300 000	300 000
Skuld vid årets slut	101 257 068	101 557 068

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,38%	3-mån	32 432 000		140 000	32 292 000
STADSHYPOTEK	3,95%	2014-03-01	30 133 068		160 000	29 973 068
STADSHYPOTEK	4,29%	2016-06-01	38 992 000			38 992 000
			101 557 068		300 000	101 257 068

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.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	66 400	29 800
Skuld sociala avgifter och skatter	57 487	–
Avräkning LÅN	–	337 959
	123 887	367 759

2013-12-31 2012-12-31

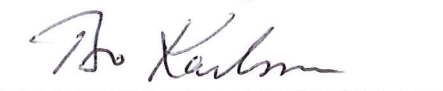
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	158 148	167 936
Upplupna elkostnader	83 974	92 397
Upplupna värmekostnader	109 143	135 900
Upplupna kostnader för renhållning	11 336	13 691
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 993	6 094
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	603 808	582 899
	<u>990 902</u>	<u>1 014 017</u>


Malmö 2014-04-25


Anita Nordstedt Sparrvik



Lennart Isacsson



Bo Karlsson


Hassan Hashemian


Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-25. Den är utgiven till medlemmarna.


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Tony Schapiro
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Concordia i Malmö för år 2013.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 i Malmö finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen tillämpar föreningen en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Anpassningar till kommande regelverk kan innebära väsentlig påverkan på föreningens resultat- och balansräkning.

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 i Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsens 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 28/4 2014

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Tony Schapiro
Lekmannarevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 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 av 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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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

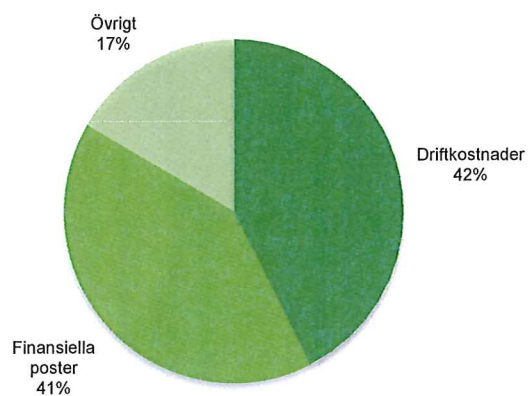
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

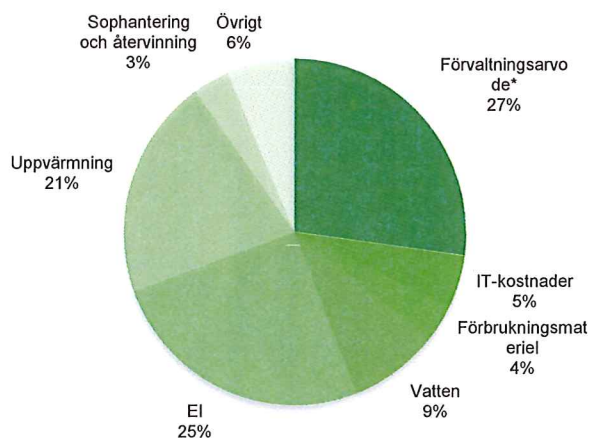
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	390 143	382 295
Planerat underhåll	118 638	267 120
Fastighetsavgift/skatt	152 885	168 883
Driftkostnader	3 808 300	3 589 872
Övriga kostnader	289 869	249 504
Personalkostnader	207 425	197 558
Avskrivning av anläggningstillgångar	327 359	355 497
Finansiella poster	3 660 016	4 015 254
Summa kostnader	8 954 636	9 225 982



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	72 317	65 695
Förvaltningsarvode*	1 039 575	875 729
Kabel-TV	69 407	66 864
IT-kostnader	184 674	213 909
Juridiska kostnader	850	1 000
Arvode, yrkesrevisorer	14 275	12 275
Fastighetskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	11 395	10 980
Trädgårdsskötsel	23 000	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 900	- 16 700
Städning gemensamma utrymmen	6 813	11 859
Snö- och halkbekämpning	35 197	33 990
Statuskontroll	12 995	0
Förbrukningsmateriel	132 987	221 767
Vatten	328 582	233 650
El	968 719	967 989
Uppvärmning	789 798	754 986
Sophantering och återvinning	132 616	135 879
Summa driftkostnader	3 808 300	3 589 872



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

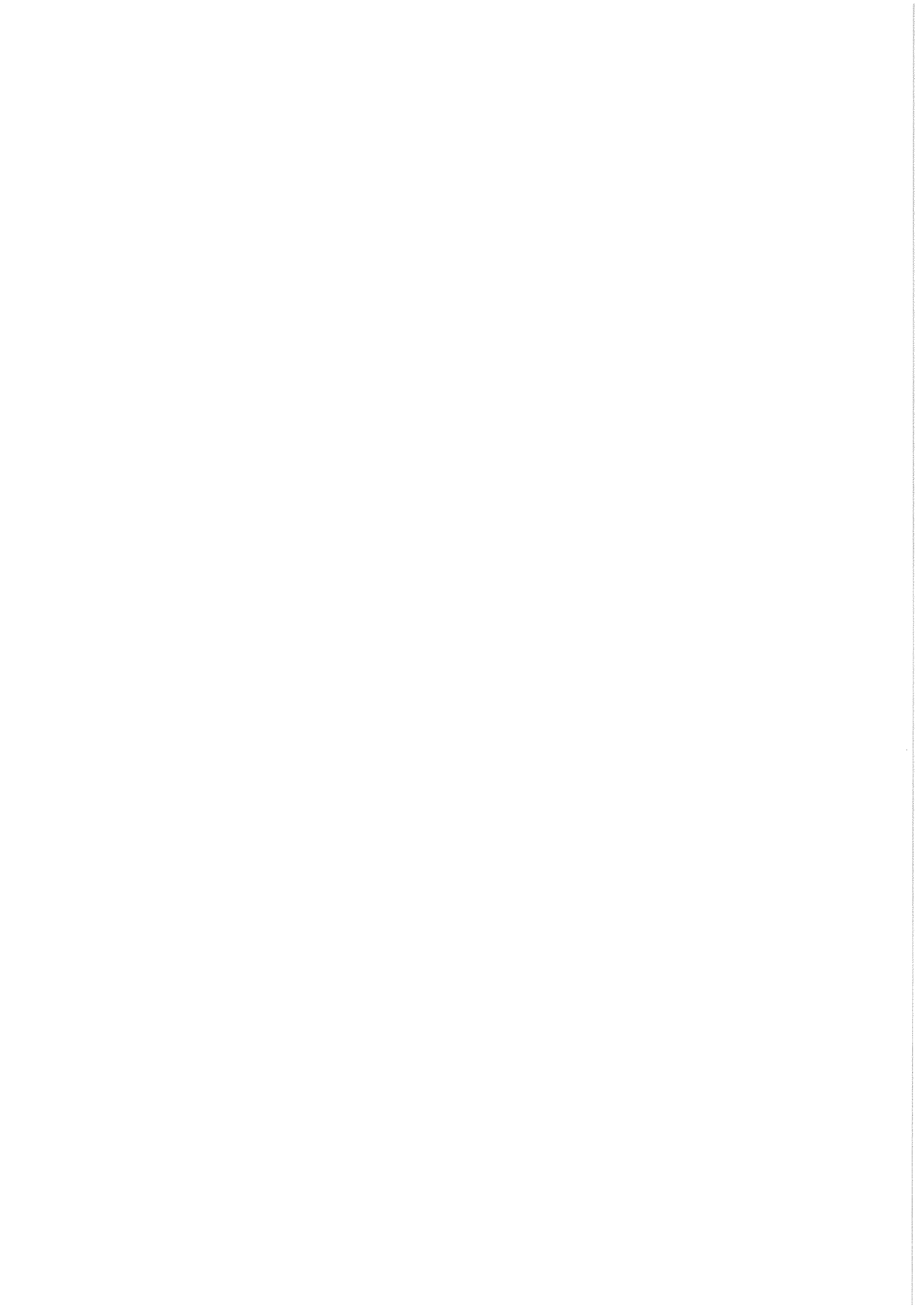
11384

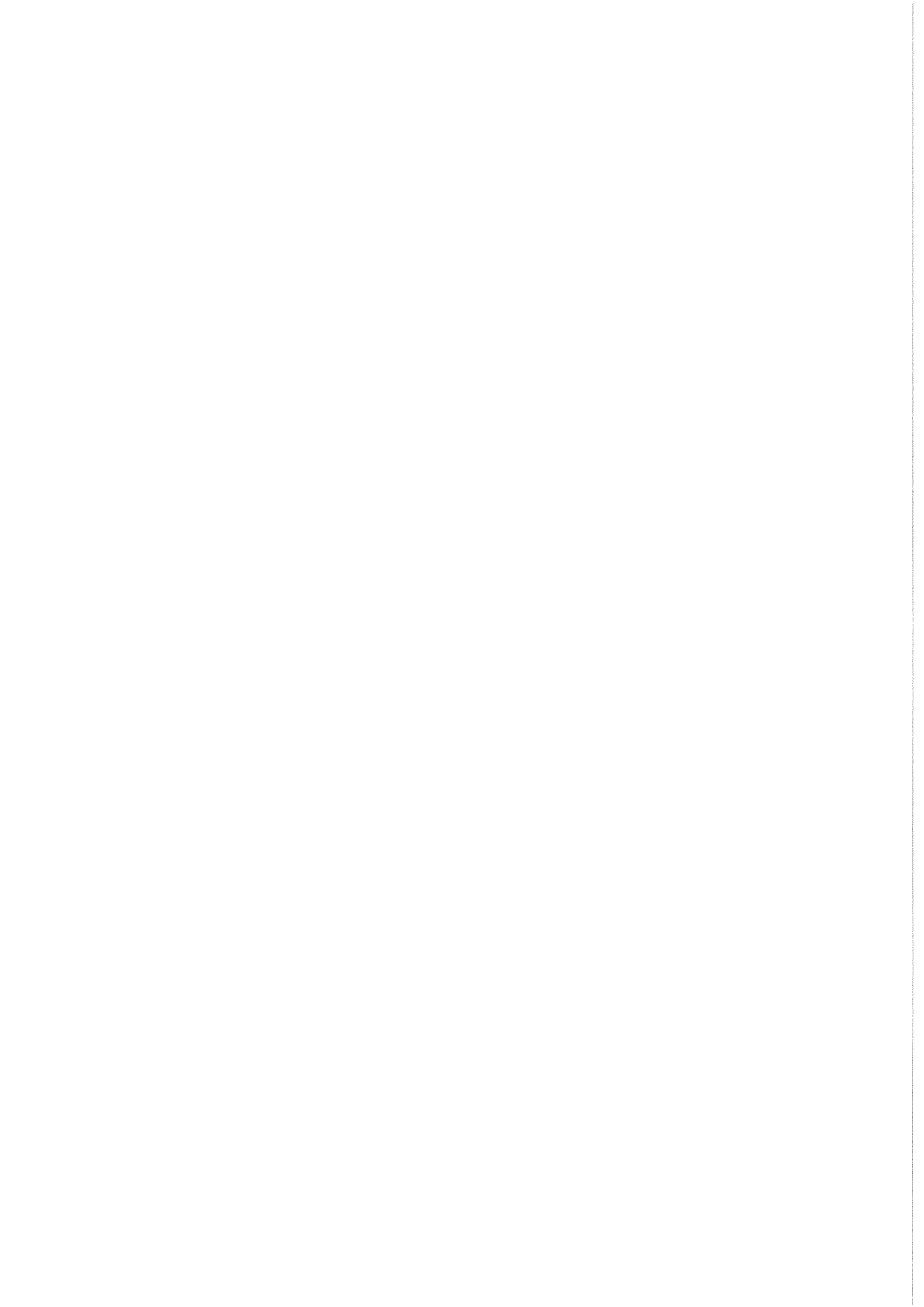
11384

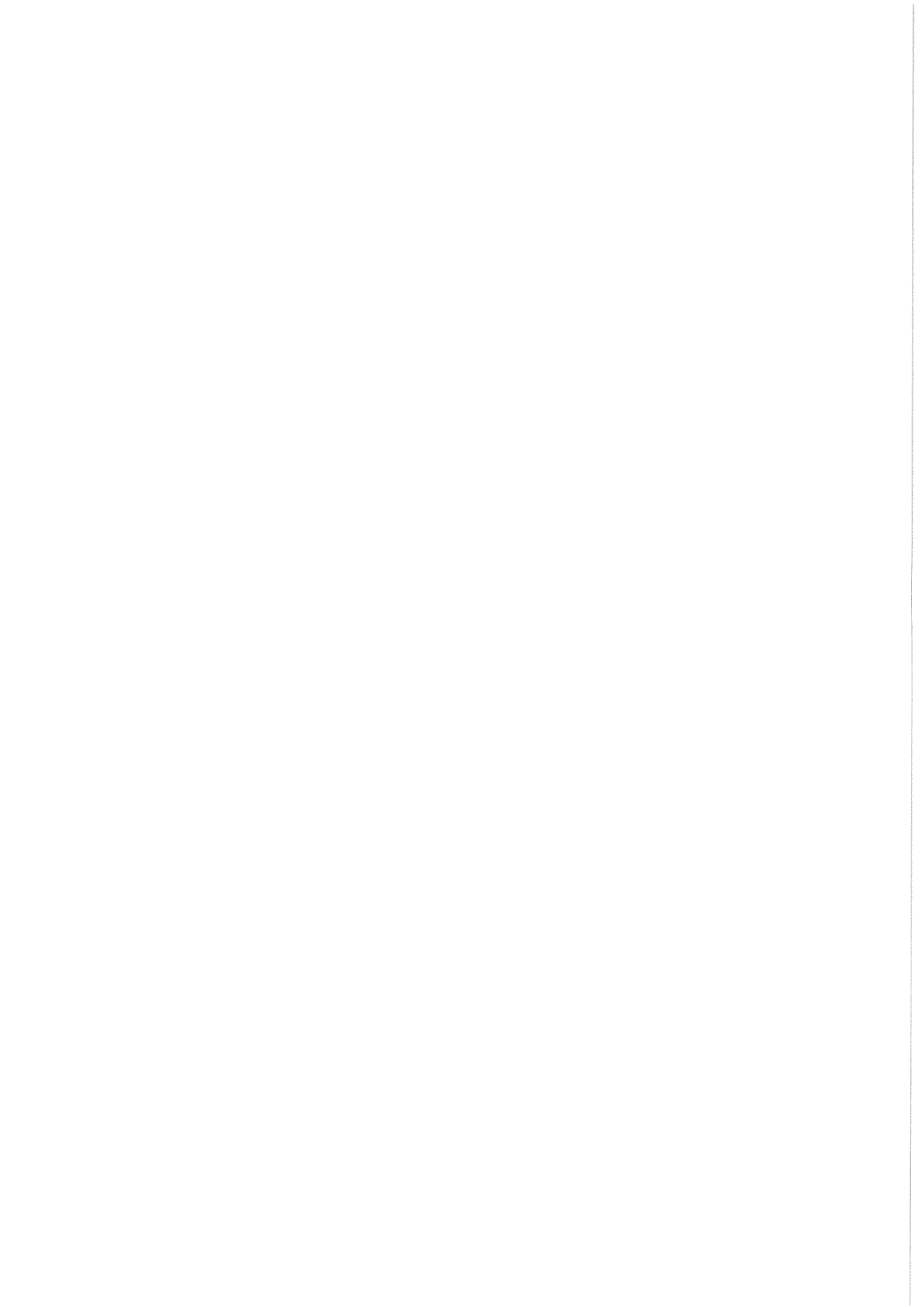
Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode*	91	77
Kabel-TV	6	6
IT-kostnader	16	19
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Trädgårdsskötsel	2	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Städning gemensamma utrymmen	1	1
Snö- och halkbekämpning	3	3
Statuskontroll	1	0
Förbrukningsmateriel	12	19
Vatten	29	21
El	85	85
Uppvärmning	69	66
Sophantering och återvinning	12	12
Summa driftkostnader	335	315







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