
Årsredovisning

**RB BRF CONCORDIA I
MALMÖ
1/1 2014 - 31/12 2014
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 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, 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	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Kassaflödesanalys	18
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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	Garage	MC-Platser
2	101	6

Total tomtarea:	4 671 m ²
Total bostadsarea:	11 384 m ²
Total lokalarea:	237,5 m ²
Total garagearea:	2 800 m ²

Årets taxeringsvärde	236 484 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	236 484 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta	Löptid t.o.m
Butik	122 m ²	2015-09-30
Butik/Kontor	115,5 m ²	2015-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,6% av föreningens totala intäkter.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då grundavgiften höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja grundavgiften med 1% fr.o.m. 2015-01-01. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 353 tkr och planerat underhåll för 2 890 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2014 och visar på ett underhållsbehov på 303 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 952 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 303 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer <i>(Filter och motor till ventilation)</i>	54
Huskropp utvändigt <i>(Fasadrenovering, laga sprickor och måla fasad)</i>	2 836

Planerat underhåll	År
Portiken nya klinkerplattor	2015 <i>(garantiåtgärd, ingen kostnad för föreningen)</i>
Garagebelysning, LED	2015
Inpasseringssystem (taggar)	2015

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått 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

Efter den senaste stämman 2014-05-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:


Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Stämman	2016
Bo Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Lennart Isacson	Sekreterare	Stämman	2015
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2015
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lennardh Nilsson		Stämman	2015
Simon Håkansson		Stämman	2016
Jens Ringö		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Tony Schapiro	Föreningsrevisor	Stämman	2015
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Revisorssuppleanter			
Wiard Von Klopp		Stämman	2015
Valberedning			
Gunilla Jönsson		Stämman	2015
Per Arvidsson		Stämman	2015
Bob Stigsson		Stämman	2015

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

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. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I resultatet ingår avskrivningar med 2 774 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 466 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 755 118 kWh fastighetsel och 1 121 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 13 620 kWh el och en ökning med 100 MWh värme.

I årsredovisningarna för åren 2012 och 2013 finns uttalanden om fastighetens fasad och balkonginglasningar, till vilka hänvisas.

Beträffande fasaden kan rapporteras att den åtgärdades under år 2014 vad gäller defekter i såväl puts som vissa plåtbeslag (fönsterbleck och täckplåtar). Dessutom målades fasaden. Arbetet besiktigades löpande och slutfördes utan anmärkningar.

Vad gäller balkonginglasningarna har arbetet med att byta ut merparten av glasen och justera montering och funktion pågått under år 2014 och i allt väsentligt slutförts under första kvartalet år 2015.

Vid gjutningsarbeten för några år sedan i portiken mot Fabriksgatan försämrades tillgängligheten för handikappade. Under år 2014 har portiken därför försetts med nytt ytskikt för att återställa den ursprungliga tillgängligheten. I portiken kommer nya klinkerplattor att läggas under våren 2015. Återställandet ska göras utan kostnad för föreningen.

Händelser efter räkenskapsåret

Under första halvåret 2015 kommer garagebelysningen att bytas ut mot LED-lampor (energibesparing och miljöhänsyn). Även nuvarande störningskänsliga inpasseringssystem kommer under samma tid att bytas mot ett system som, utan extra kostnad för föreningen, kan administreras av Riksbyggen över internet.

Vad gäller planerade underhållskostnader under de närmast kommande åren hänvisar styrelsen till föreningens underhållsplan, som finns intagen på föreningens hemsida och på Riksbyggens kundwebb. Planen revideras årligen. Belopp av schablonkaraktär avseende åtgärder som inte är aktuella rensas bort. För år 2016 innehåller planen betydande belopp av denna karaktär, något som kommer att åtgärdas vid 2015 års revision.

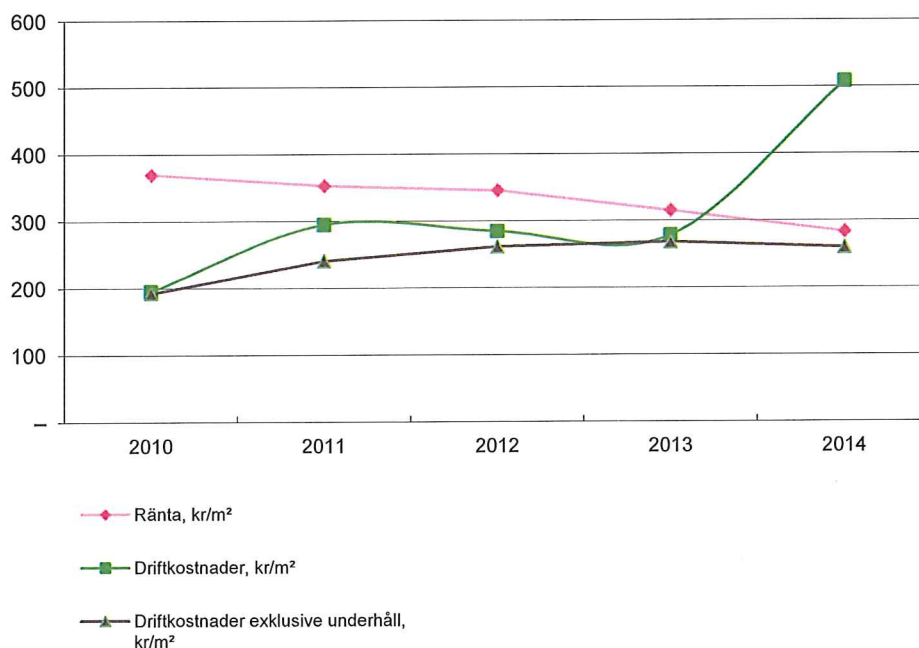
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	8 542	8 213	7 996	8 024	8 029
Årets resultat	- 4 241	- 28	- 509	41	206
Resultat efter finansiella poster	- 4 241	- 28	- 509	- 136	206
Resultat före avskrivningar	- 1 466	300	- 154	303	471
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 1 769	- 85	- 494	53	221
Avsättning till underhållsfond kr/m²	26	33	29	22	22
Balansomslutning	351 466	354 706	355 291	355 563	357 054
Kassaflöde, indirekt metod	-560	- 240	- 417	107	-
Soliditet	70%	71%	71%	71%	71%
Likviditet	104%	164%	157%	235%	118%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	654	635	616	610	610
Driftkostnader, kr/m²	508	278	284	295	195
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	259	268	261	241	192
Ränta, kr/m²	283	315	346	353	369
Underhållsfond, kr/m²	-	109	86	79	112
Lån, kr/m²	8 795	8 687	8 713	8 739	8 765
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	1 121	1 021	984	999	
Vattenförbrukning, m³	12 050	13 177	12 638	12 588	
El, kWh	755 118	768 738	743 531	392 576	

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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	418 848
Årets resultat före fondförändring	-4 240 527
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-302 668
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 564 136</u>
Summa underskott	-2 560 211

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 560 211
----------------------------	------------

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

R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 541 742	8 212 690
Övriga rörelseintäkter	2	675 175	669 690
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>9 216 917</u>	<u>8 882 381</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 905 845	-3 230 592
Fastighetsadministration	4	-1 268 001	-1 529 243
Personalkostnader	5	- 244 774	- 207 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 774 159	- 327 359
Summa rörelsekostnader		<u>-10 192 778</u>	<u>-5 294 620</u>
Rörelseresultat		- 975 861	3 587 761
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	5 934	5 289
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	17 152	39 221
Räntekostnader och liknande poster	9	-3 287 752	-3 660 016
Summa finansiella poster		<u>-3 264 666</u>	<u>-3 615 506</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 240 527	- 27 745
Årets resultat		<u>-4 240 527</u>	<u>- 27 745</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	348 913 057	351 634 792
Inventarier, verktyg och installationer	11	53 725	69 284
Summa materiella anläggningstillgångar		348 966 782	351 704 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	64 500	64 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 500	64 500
Summa anläggningstillgångar		349 031 282	351 768 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	25 039	272
Övriga fordringar	14	115 167	59 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	259 542	283 012
Summa kortfristiga fordringar		399 748	342 570
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	300 000	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 735 084	995 134
Summa kassa och bank		1 735 084	995 134
Summa omsättningstillgångar		2 434 832	2 937 704
SUMMA TILLGÅNGAR		351 466 114	354 706 280

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 280 250	250 280 250
Fond för yttre underhåll		–	1 261 468
Summa bundet eget kapital		<u>250 280 250</u>	<u>251 541 718</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 680 316	446 593
Årets resultat		-4 240 527	- 27 745
Summa fritt eget kapital		<u>-2 560 211</u>	<u>418 848</u>
Summa eget kapital		<u>247 720 039</u>	<u>251 960 566</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	101 407 068	100 957 068
Summa långfristiga skulder		<u>101 407 068</u>	<u>100 957 068</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	800 000	300 000
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst	20	67 300	66 400
Leverantörsskulder	21	333 041	222 674
Skatteskulder	22	67 768	134 069
Övriga kortfristiga skulder	23	90 797	74 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	980 101	990 902
Summa kortfristiga skulder		<u>2 339 007</u>	<u>1 788 646</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>351 466 114</u>	<u>354 706 280</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		109 720 000	109 720 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Summa ställda säkerheter		<u>109 720 000</u>	<u>109 720 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	120	2125
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	3-5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 440 723	7 224 047
Hyror, lokaler	310 819	1 059 526
Hyror, garage	792 960	–
Hyror, övriga	7 200	8 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 63 384
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 9 960	- 16 299
	<u>8 541 742</u>	<u>8 212 690</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	389 741	433 227
IT-avgifter	178 020	178 020
Övriga ersättningar	59 910	43 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	158	157
Inkassointäkter	720	500
Övriga rörelseintäkter	21 910	14 187
Försäkringsersättningar	24 715	–
	<u>675 175</u>	<u>669 690</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	352 596	390 143
Underhåll	2 890 257	118 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	153 337	152 885
Försäkringspremier	75 937	72 317
Kabel- och digital-TV	63 986	69 407
Trädgårdsskötsel	–	23 000
Återbäring från Riksbyggen	- 14 800	- 14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	–	11 395
Städning gemensamma utrymmen	55 149	6 813
Obligatoriska besiktningar	103 158	–
Snö- och halkbekämpning	19 246	35 197
Statuskontroll	–	12 995
Förbrukningsmateriel	103 861	132 987
Fordons- och maskinkostnader	1 072	–
Vatten	270 033	328 582
El	935 713	968 719
Uppvärmning	750 163	789 798
Sophantering och återvinning	146 136	132 616
	<u>5 905 845</u>	<u>3 230 592</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	1 010 564	1 039 575
Resekostnader	80	–
IT-kostnader	178 422	184 674
Juridiska kostnader	900	850
Arvode, yrkesrevisorer	14 063	14 275
Möteskostnader	1 000	–
Övriga förvaltningskostnader	8 070	–
Representation	11 505	–
Kontorsmateriel	12 346	–
Telefon och porto	5 202	8 219
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	2
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 418
Köpta tjänster	18 276	160 168
Konsultarvoden	–	52 593
Bankkostnader	2 155	2 298
Advokat och rättegångskostnader	–	30 159
Övriga externa kostnader	–	31 012
	<u>1 268 001</u>	<u>1 529 243</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 550	66 751
Sammanträdesarvoden	73 840	62 360
Arvode till valberedningen	9 000	9 000
Övriga ersättningar	35 400	17 260
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 794	2 476
Övriga kostnadsersättningar	6 219	562
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	15 325	7 800
Summa	<u>212 128</u>	<u>169 209</u>
Sociala kostnader	<u>32 646</u>	<u>38 217</u>
	244 774	207 425

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	2 653 235	227 001
Anslutningsavgifter	68 500	68 500
Maskiner och inventarier	38 238	17 670
Installationer	14 186	14 188
	<u>2 774 159</u>	<u>327 359</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	<u>5 934</u>	<u>5 289</u>
	5 934	5 289

2014-12-31 2013-12-31

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 320	1 238
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	15 705	37 625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	–
Övriga ränteintäkter	–	358
	<u>17 152</u>	<u>39 221</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	3 287 546	3 659 742
Övriga räntekostnader	206	274
	<u>3 287 752</u>	<u>3 660 016</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	342 500
	<u>353 134 165</u>	<u>353 134 165</u>

Summa anskaffningsvärden 353 134 165 353 134 165

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 362 373	-1 135 372
Anslutningsavgifter	- 137 000	- 68 500
	<u>-1 499 373</u>	<u>-1 203 872</u>

Årets avskrivning byggnader	-2 653 235	- 227 001
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 68 500	- 68 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 221 108</u>	<u>-1 499 373</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 348 913 057 351 634 792

Varav

Byggnader	294 509 057	297 162 292
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	137 000	205 500

Taxeringsvärden

bostäder	229 000 000	229 000 000
lokaler	7 484 000	7 484 000
Totalt taxeringsvärde	<u>236 484 000</u>	<u>236 484 000</u>
varav byggnader	177 000 000	177 000 000

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	60 862	91 824
Maskiner	257 424	257 424
Installationer	70 938	70 938
	<u>389 224</u>	<u>420 186</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	36 865	10 435
	<u>36 865</u>	<u>10 435</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>426 089</u>	<u>430 621</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 83 447	- 69 072
Maskiner	- 204 579	- 217 843
Installationer	- 56 752	- 42 564
	<u>- 344 778</u>	<u>- 329 479</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	24 838	-
	<u>24 838</u>	<u>-</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 38 238	- 17 670
Installationer	- 14 186	- 14 188
	<u>- 52 424</u>	<u>- 31 858</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 372 364</u>	<u>- 361 337</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Maskiner och inventarier	14 280	33 187
Maskiner	39 445	21 911
Installationer	-	14 186

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	64 500	64 500
	<u>64 500</u>	<u>64 500</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 226	1 587
Kundfordringar	23 813	- 1 315
	<u>25 039</u>	<u>272</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	115 167	59 286
	<u>115 167</u>	<u>59 286</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	5 169
Förutbetalda försäkringspremier	79 738	75 937
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 996	15 625
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 085	14 835
Övriga periodiserade kostnader	5 206	15 000
Övrigt	137 517	156 446
	<u>259 542</u>	<u>283 012</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		300 000	1 600 000
	Typ	Saldo	Ränta
	30 dagar	300 000	0,70
			Slutdatum
			2015-03-25
		<u>300 000</u>	<u>1 600 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Bankmedel	50 639	182 358
Förvaltningskonto i Swedbank	1 684 445	812 777
	<u>1 735 084</u>	<u>995 134</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	250 280 250	1 261 468	446 593	- 27 745
Disposition enl årsstämmbeslut			- 27 745	27 745
Avsättning till underhållsfond		302 668	- 302 668	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 564 136	1 564 136	
Årets resultat				-4 240 527
Vid årets slut	250 280 250	–	1 680 316	-4 240 527

2014-12-31 2013-12-31

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	102 207 068	101 257 068
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 800 000	- 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	101 407 068	100 957 068

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,29%	2016-06-01	38 992 000			38 992 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,26%	2015-06-28	12 292 000	1 500 000	285 000	13 507 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,36%	2017-01-25	20 000 000		75 000	19 925 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%	2018-12-20	29 973 068		190 000	29 783 068
			101 257 068	1 500 000	550 000	102 207 068

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 98 207 068 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder

Depositionsavgifter	67 300	66 400
	67 300	66 400

Not 21 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	334 796	222 674
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 1 755	-
	333 041	222 674

Not 22 Skatteskulder

Skatteskulder	67 768	134 069
	67 768	134 069

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Skuld för moms	22 474	17 113
Skuld sociala avgifter och skatter	65 441	57 487
Clearing	2 882	-
	90 797	74 600

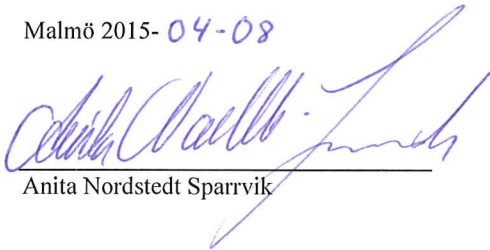
2014-12-31

2013-12-31

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	148 310	158 148
Upplupna elkostnader	81 096	83 974
Upplupna värmekostnader	126 012	109 143
Upplupna kostnader för renhållning	10 219	11 336
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 848	7 993
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	590 615	603 808
	<u>980 101</u>	<u>990 902</u>

Malmö 2015-04-08



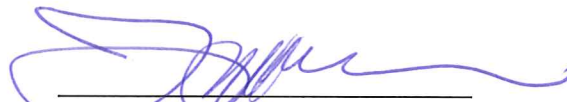
Anita Nordstedt Sparrvik



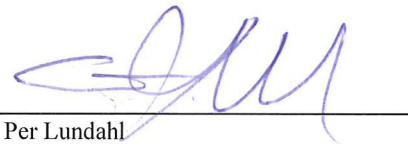
Bo Karlsson



Lennart Isacson



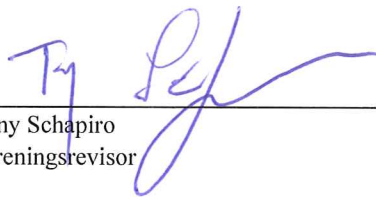
Hassan Hashemian



Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-17

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Tony Schapiro
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Concordia i Malmö för år 2014.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Concordia i Malmö finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassafflöden 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Concordia i Malmö för år 2014.

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 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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17/4 2015

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Tony Schapiro
Lekmannarevisor

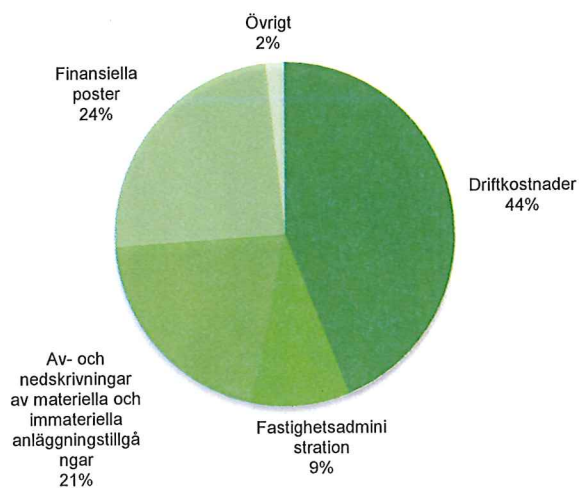
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 240 527	-27 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 774 159	327 359
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	-1 466 368	299 614
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 466 368	299 614
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-57 178	-554 423
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	50 361	325 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 473 185	70 618
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-36 865	-10 435
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 865	-10 435
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	950 000	-300 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	950 000	-300 000
Årets kassaflöde	-560 050	-239 817
Likvida medel vid årets början	2 595 134	2 834 951
Likvida medel vid årets slut (se Not 16 och Not 17)	2 035 084	2 595 134
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Nyckeltal

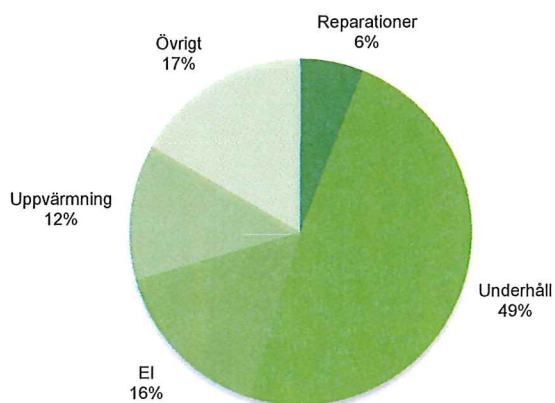
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	5 905 845	3 230 592
Fastighetsadministration	1 268 001	1 529 243
Personalkostnader	244 774	207 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 774 159	327 359
Finansiella poster	3 264 666	0
Summa kostnader	13 457 444	5 294 620



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	352 596	390 143
Underhåll	2 890 257	118 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	153 337	152 885
Försäkringspremier	75 937	72 317
Kabel- och digital-TV	63 986	69 407
Trädgårdsskötsel	0	23 000
Återbäring från Riksbyggen	- 14 800	- 14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 395
Städning gemensamma utrymmen	55 149	6 813
Obligatoriska besiktningar	103 158	0
Snö- och halkbekämpning	19 246	35 197
Statuskontroll	0	12 995
Förbrukningsmateriel	103 861	132 987
Fordons- och maskinkostnader	1 072	0
Vatten	270 033	328 582
El	935 713	968 719
Uppvärmning	750 163	789 798
Sophantering och återvinning	146 136	132 616
Summa driftkostnader	5 905 845	3 230 592



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	11384	11384
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	31	34
Underhåll	254	10
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13	13
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	6	6
Trädgårdsskötsel	0	2
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	5	1
Obligatoriska besiktningar	9	0
Snö- och halkbekämpning	2	3
Statuskontroll	0	1
Förbrukningsmateriel	9	12
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	24	29
El	82	85
Uppvärmning	66	69
Sophantering och återvinning	13	12
Summa driftkostnader	519	284

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 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 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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.

Arsavgift

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