
Årsredovisning

**RB BRF CONCORDIA I
MALMÖ**
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716439-5837

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF CONCORDIA I
MALMÖ får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

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 Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
2	101	6

Total tomtarea:	4 671 m ²
Total bostadsarea:	11 384 m ²
Total lokalarea:	238 m ²
Total garagearea:	2 800 m ²

Årets taxeringsvärde	236 484 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	236 848 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 237,5 m² 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	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Worq i Sverige AB	Butik	122 m ²	2018-03-31
Nosotros AB	Skönhetsklinik	116 m ²	2017-06-30

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

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 väsentligare avtal:

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

Efter den senaste stämman 2015-05-28 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	2017
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2017
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lennardh Nilsson		Stämman	2017
Simon Håkansson		Stämman	2016
Marie Fredlund		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tony Schapiro	Revisor	Stämman	2016
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Wiard Von Klopp		Stämman	2016
-----------------	--	---------	------

Valberedning

Per Arvidsson		Stämman	2016
Kent Wemner		Stämman	2016
Bob Stigsson		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 377 tkr och planerat underhåll för 616 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 685 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga årliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 984 tkr (86 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt budget med 303 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Oljning och lackning av träpartier	2011
Omläggning klinkers	2012
Isolering portal	2012
Uppdatering fiberkabel	2012
Trädgårdsbelysning	2012
Filter och Ventilation	2014
Fasadrenovering	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Garagebelysning och inpassersystem	570
Huskropp utvändigt	19
Markytor	27

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader.

Övriga driftkostnaderna i föreningen har ökat något i jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 110%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 746 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 051 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Väsentliga händelser före och efter räkenskapsårets utgång

I årsredovisningarna för åren 2013 och 2014 finns uttalanden om fastighetens balkonginglasningar, portiken mot Fabriksgatan, garagebelysningen och inpasseringssystemet, till vilka hänvisas.

Beträffande balkonginglasningarna har Peab Sverige AB under år 2016 efter diskussioner dels lämnat en sjuårig garanti mot självgranulering vad gäller utbytta glas (granulering innebär finfördelning i små korn, något som har inträffat bland utbytta inglasningar), dels åtagit sig att bekosta service av inglasningarna vid tre tillfällen under nämnda tidsperiod. För att tillgodose byggnadslovens krav på tillgänglighet för handikappade har nya klinkerplattor lagts i portiken mot Fabriksgatan så att två vågräta viloplan skapats.

Under verksamhetsåret har garagebelysningen och inpasseringssystemet blivit utbytta mot energisnålare respektive driftssäkrare alternativ.

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 av styrelsen i samråd med Rikshögskolan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23).

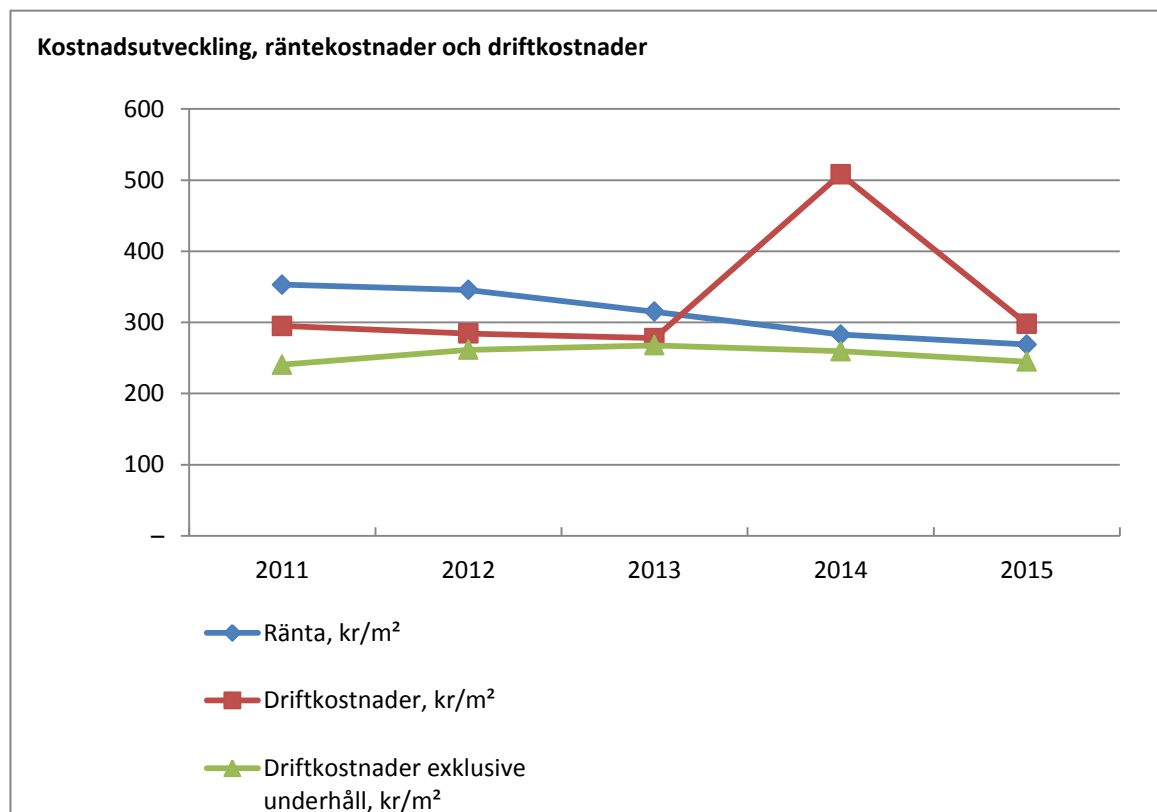
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 620	8 542	8 213	7 996	8 024
Resultat efter finansiella poster	- 1 694	- 4 241	- 28	- 509	- 136
Årets resultat	- 1 694	- 4 241	- 28	- 509	41
Resultat före avskrivningar	1 051	- 1 466	300	- 154	303
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	749	- 1 769	- 85	- 494	53
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	26	26	33	29	22
Balansomslutning	349 054	351 466	354 706	354 709	354 961
Kassaflöde, indirekt metod	313	- 560	- 11	-	107
Soliditet	70%	70%	71%	71%	71%
Likviditet	110%	104%	164%	157%	235%
Avgifts- och hyresbortfall	0,07%	0,12%	0,96%	1,39%	0,12%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	660	654	635	616	610
Driftkostnader, kr/m ²	298	508	278	284	295
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	245	259	268	261	241
Ränta, kr/m ²	269	283	315	346	353
Underhållsfond, kr/m ²	-	-	109	86	79
Lån, kr/m ²	8 726	8 795	8 713	8 739	8 765

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-2 560 211
Årets resultat före fondförändring	-1 694 116
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-302 668
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>302 668</u>
Summa underskott	-4 254 327

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -4 254 327

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 620 231	8 541 742
Övriga rörelseintäkter	2	681 804	675 175
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 302 035	9 216 917
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 461 255	-5 905 845
Övriga externa kostnader	4	-1 425 275	-1 268 001
Personalkostnader	5	- 246 401	- 244 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 745 598	-2 774 159
Summa rörelsekostnader		-7 878 528	-10 192 778
Rörelseresultat		1 423 507	- 975 861
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	5 934	5 934
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 519	17 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 126 076	-3 287 752
Summa finansiella poster		-3 117 623	-3 264 666
Resultat efter finansiella poster		-1 694 116	-4 240 527
Årets resultat	18	-1 694 116	-4 240 527

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	346 191 322	348 913 057
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 024	53 725
Summa materiella anläggningstillgångar		346 196 346	348 966 782
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	193 500	64 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	64 500
Summa anläggningstillgångar		346 389 846	349 031 282
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	302	25 039
Övriga fordringar	14	60 302	115 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	255 808	259 542
Summa kortfristiga fordringar		316 412	399 748
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	900 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 448 229	1 735 084
Summa kassa och bank		1 448 229	1 735 084
Summa omsättningstillgångar		2 664 642	2 434 832
SUMMA TILLGÅNGAR		349 054 488	351 466 114

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 280 250	250 280 250
Summa bundet eget kapital		<u>250 280 250</u>	<u>250 280 250</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 560 211	1 680 316
Årets resultat		-1 694 116	-4 240 527
Summa fritt eget kapital		<u>-4 254 327</u>	<u>-2 560 211</u>
Summa eget kapital		246 025 923	247 720 039
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	100 607 068	101 407 068
Summa långfristiga skulder		<u>100 607 068</u>	<u>101 407 068</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	800 000	800 000
Leverantörskulder	20	305 330	333 041
Skatteskulder	21	860	67 768
Övriga skulder	22	174 619	158 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 140 688	980 101
Summa kortfristiga skulder		<u>2 421 497</u>	<u>2 339 007</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		349 054 488	351 466 114
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		109 720 000	109 720 000
Summa ställda säkerheter		<u>109 720 000</u>	<u>109 720 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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	Linjär	120	2125
Anslutning - IMD gemensam el	Linjär	5	2016
Installation - kameraövervakning	Linjär	5	2012/2016
Maskiner och inventarier	Linjär	3-5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 515 177	7 440 723
Hyrer, lokaler	310 627	310 819
Hyrer, garage	792 960	792 960
Hyrer, övriga	7 200	7 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 733	- 9 960
	<u>8 620 231</u>	<u>8 541 742</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	361 096	389 741
IT-avgifter	178 020	178 020
Övriga ersättningar	42 370	59 910
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	50	158
Inkassointäkter	720	720
Övriga rörelseintäkter	42 984	21 910
Försäkringsersättningar	56 564	24 715
	<u>681 804</u>	<u>675 175</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	376 567	352 596
Underhåll	615 744	2 890 257
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	155 014	153 337
Försäkringspremier	91 129	75 937
Kabel- och digital-TV	58 714	63 986
Trädgårdsskötsel	15 250	-
Återbäring från Riksbyggen	- 21 500	- 14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	12 342	-
Städning gemensamma utrymmen	33 320	55 149
Obligatoriska besiktningar	83 884	103 158
Snö- och halkbekämpning	15 762	19 246
Förbrukningsmateriel	81 092	103 861
Fordons- och maskinkostnader	1 607	1 072
Vatten	265 226	270 033
El	778 140	935 713
Uppvärmning	760 344	750 163
Sophantering och återvinning	138 618	146 136
	<u>3 461 255</u>	<u>5 905 845</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 058 545	1 010 564
Lokalkostnader	2 000	–
Resekostnader	90	80
IT-kostnader	189 350	178 422
Juridiska kostnader	2 025	900
Arvode, yrkesrevisor	15 000	14 063
Möteskostnader	–	1 000
Övriga förvaltningskostnader	35 667	8 070
Representation	8 400	11 505
Kontorsmateriel	20 239	12 346
Telefon och porto	6 964	5 202
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 418
Köpta tjänster	64 034	18 276
Konsultarvoden	3 903	–
Bankkostnader	1 390	2 155
Advokat och rättegångskostnader	12 250	–
	<u>1 425 275</u>	<u>1 268 001</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 951	66 550
Sammanträdesarvoden	72 800	73 840
Arvode till valberedningen	9 000	9 000
Övriga ersättningar	35 670	35 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 145	2 794
Övriga kostnadsersättningar	2 400	6 219
Föreningsvald revisor	5 135	3 000
Utbildning, förtroendevalda	16 200	15 325
Summa	<u>211 301</u>	<u>212 128</u>
Sociala kostnader	<u>35 100</u>	<u>32 646</u>
	<u>246 401</u>	<u>244 774</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 653 235	2 653 235
Anslutningsavgifter	68 500	68 500
Maskiner och inventarier	16 559	16 559
Maskiner	7 304	21 679
Installationer	–	14 186
	<u>2 745 598</u>	<u>2 774 159</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 320
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 345	15 705
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	127
Övriga ränteintäkter	125	–
	<u>2 519</u>	<u>17 152</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	3 126 076	3 287 546
Övriga räntekostnader	–	206
	<u>3 126 076</u>	<u>3 287 752</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
Summa anskaffningsvärden	<u>353 134 165</u>	<u>353 134 165</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 015 608	-1 362 373
Anslutningsavgifter	- 205 500	- 137 000
	<u>-4 221 108</u>	<u>-1 499 373</u>

Årets avskrivning byggnader	-2 653 235	-2 653 235
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 68 500	- 68 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 942 843</u>	<u>-4 221 108</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>346 191 322</u>	<u>348 913 057</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	291 855 822	294 509 057
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	68 500	137 000

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	97 727	60 862
Maskiner	257 424	257 424
Installationer på egen fastighet	70 938	70 938
	<u>426 089</u>	<u>389 224</u>

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier	–	36 865
	<u>–</u>	<u>36 865</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>426 089</u>	<u>426 089</u>
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 83 447	- 66 888
Maskiner	- 242 817	- 221 138
Installationer	- 70 938	- 56 752
	<u>- 397 202</u>	<u>- 344 778</u>

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	–	24 838
	<u>–</u>	<u>24 838</u>

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	- 16 559	- 16 559
Maskiner	- 7 304	- 21 679
Installationer	–	- 14 186
	<u>- 23 863</u>	<u>- 52 424</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>- 421 065</u>	<u>- 372 364</u>
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>5 024</u>	<u>53 725</u>
--	--------------	---------------

Varav

Maskiner och inventarier	- 2 279	14 280
Maskiner	7 303	39 445

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	<u>193 500</u>	<u>64 500</u>
	193 500	64 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	764	1 226
Kundfordringar	- 462	23 813
	<u>302</u>	<u>25 039</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	<u>60 302</u>	<u>115 167</u>
	60 302	115 167

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	95 698	79 738
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 845	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 006	15 996
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 467	21 085
Övriga periodiserade kostnader	5 567	5 206
Övrigt	121 225	137 517
	<u>255 808</u>	<u>259 542</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	300 000			
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	300 000	0,20	2016-04-14	
	30 dagar	600 000	0,20	2016-01-04	
				<u>900 000</u>	<u>300 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Bankmedel	43 987	50 639
Förvaltningskonto i Swedbank	1 404 242	1 684 445
	<u>1 448 229</u>	<u>1 735 084</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	–	1 680 316	-4 240 527
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 240 527	4 240 527
Reservering underhållsfond		302 668	- 302 668	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 302 668	302 668	
Årets resultat				-1 694 116
Vid årets slut	250 280 250	–	-2 560 211	-1 694 116

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 694 117 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 694 117 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	101 407 068	102 207 068
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 800 000	- 800 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>100 607 068</u>	<u>101 407 068</u>

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	0,79%	rörligt	13 507 000		500 000	13 007 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,36%	2017-01-25	19 925 000		100 000	19 825 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%	2018-12-20	29 783 068		200 000	29 583 068
			102 207 068		800 000	101 407 068

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	305 330	334 796
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-	- 1 755
	<u>305 330</u>	<u>333 041</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	860	67 768
	<u>860</u>	<u>67 768</u>

Not 22 Övriga skulder

Depositionsavgifter	67 900	67 300
Skuld för moms	40 086	22 474
Skuld sociala avgifter och skatter	66 633	65 441
Clearing	-	2 882
	<u>174 619</u>	<u>158 097</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	151 028	148 310
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 267	–
Upplupna elkostnader	69 275	81 096
Upplupna värmekostnader	103 242	126 012
Upplupna kostnader för renhållning	11 920	10 219
Upplupna revisionsarvoden	20 135	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	6 848
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	769 821	590 615
	<u>1 140 688</u>	<u>980 101</u>

Malmö 2016-

 Anita Nordstedt Sparrvik

 Bo Karlsson

 Lennart Isacsson

 Hassan Hashemian

 Per Lundahl

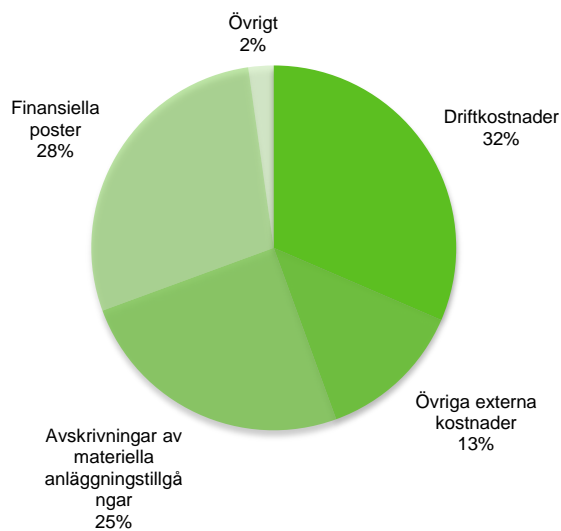
Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2016-

 Peter Cederblad
Malmö KPMG
Auktoriserad revisor

 Tony Schapiro
Förtroendevald revisor

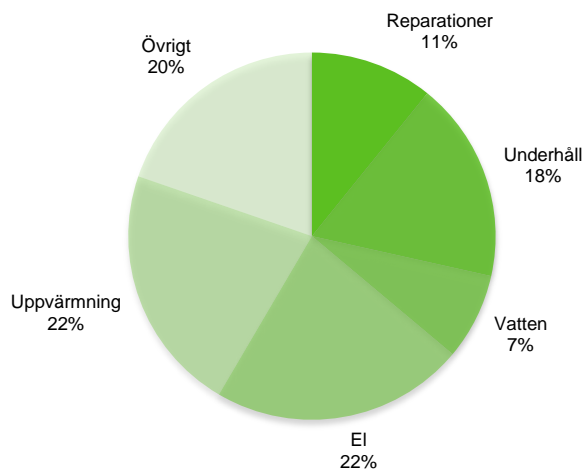
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	3 461 255	5 905 845
Övriga externa kostnader	1 425 275	1 268 001
Personalkostnader	246 401	244 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 745 598	2 774 159
Finansiella poster	3 117 623	3 264 666
Summa kostnader	10 996 151	13 457 444



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	376 567	352 596
Underhåll	615 744	2 890 257
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	155 014	153 337
Försäkringspremier	91 129	75 937
Kabel- och digital-TV	58 714	63 986
Trädgårdsskötsel	15 250	0
Återbäring från Riksbyggen	- 21 500	- 14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	12 342	0
Städning gemensamma utrymmen	33 320	55 149
Obligatoriska besiktningar	83 884	103 158
Snö- och halkbekämpning	15 762	19 246
Förbrukningsmateriel	81 092	103 861
Fordons- och maskinkostnader	1 607	1 072
Vatten	265 226	270 033
El	778 140	935 713
Uppvärmning	760 344	750 163
Sophantering och återvinning	138 618	146 136
Summa driftkostnader	3 461 255	5 905 845



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	11384	11384
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	33	31
Underhåll	54	254
Fastighetsavgift och fastighetskatt	14	13
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	5	6
Trädgårdsskötsel	1	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	3	5
Obligatoriska besiktningar	7	9
Snö- och halkbekämpning	1	2
Förbrukningsmateriel	7	9
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	23	24
El	68	82
Uppvärmning	67	66
Sophantering och återvinning	12	13
Summa driftkostnader	304	519

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 694 116	-4 240 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 745 598	2 774 159
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	24 838	0
Nedskrivningar	0	0
	1 076 320	-1 466 368
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 076 320	-1 466 368
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	83 336	-57 178
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	82 490	50 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 242 145	-1 473 185
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-129 000	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-36 865
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 000	-36 865
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-800 000	950 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	950 000
Årets kassaflöde	313 145	-560 050
Likvida medel vid årets början	2 035 084	2 595 134
Likvida medel vid årets slut (se Not 16 och Not 17)	2 348 229	2 035 084
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

värdepminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Värdepminskning 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