

ÅRSREDOVISNING

2016

Rb brf Concordia i Malmö
2016.01.01–2016.12.31
org nr 716439-5837



CONCORDIA

Bostadsrättsföreningen

Medlemsvinsten 2016

RB BRF CONCORDIA I MALMÖ är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 15 900 kronor i återbäring samt 17 802 kronor i utdelning.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

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 har sitt säte i Malmö kommun.

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 Fabriksöatan 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
Varav uthyrningsbar yta:	238 m ²
Total garagearea:	2 800 m ²

Årets taxeringsvärde	240 612 000 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 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	2019-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,5% 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
IL Recycling	Återvinning
Öretel	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-25 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	2018
Bo Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Lennart Isacson	Sekreterare	Stämman	2017
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2017
Roland Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lennardh Nilsson	Stämman	2017
Simon Håkansson	Stämman	2018
Marie Fredlund	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tony Schapiro	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Wiard Von Klopp	Stämman	2017
-----------------	---------	------

Valberedning

Per Arvidsson	Stämman	2017
Bob Stigsson	Stämman	2017
Kent Wennér	Stämman	2017

Väsentliga händelser under 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 2016 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 673 tkr och planerat underhåll för 51 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2016 och visar på ett underhållsbehov på 682 tkr i genomsnitt per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga årliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 2437 tkr (214 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 214 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Oljning och lackning av träpartier	2011
Omläggning av klinkers	2012
Isolering portal	2012
Uppdatering fiberkabel	2012
Trädgårdsbelysning	2012
Filter och ventilation	2014
Fasadrenovering	2014

Årets utförda underhåll och anskaffningar	Belopp tkr
Större vvc-pump och fjädrar i garageport	51
Uppdatering av kamerasytem	140

Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandlarm i garage	2016/2017	Utfört
Injustering värmeanläggning	2018	

Årets resultat är 774 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror på minskade finansiella kostnader till följd av låneomläggningar till lägre ränta och amortering av lånebelopp.

Driftkostnaderna i föreningen ligger i sin helhet på samma nivå som föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110% till 88%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 837 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under våren 2016 har fastighetens avloppsrör rensolats och under hösten har utförts såväl status- och elsäkerhetskontroll som OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Under hösten har dels installerats brandlarmsystem i garaget och anslutande källarutrymmen, dels har uppdatering gjorts av föreningens kamerasystem.

Vad gäller information om planerat underhåll under de närmast kommande åren, hänvisar styrelsen till föreningens underhållsplan som finns på föreningens hemsida och på Riksbyggens boendewebs. Planen revideras årligen i samråd med Riksbyggen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer.

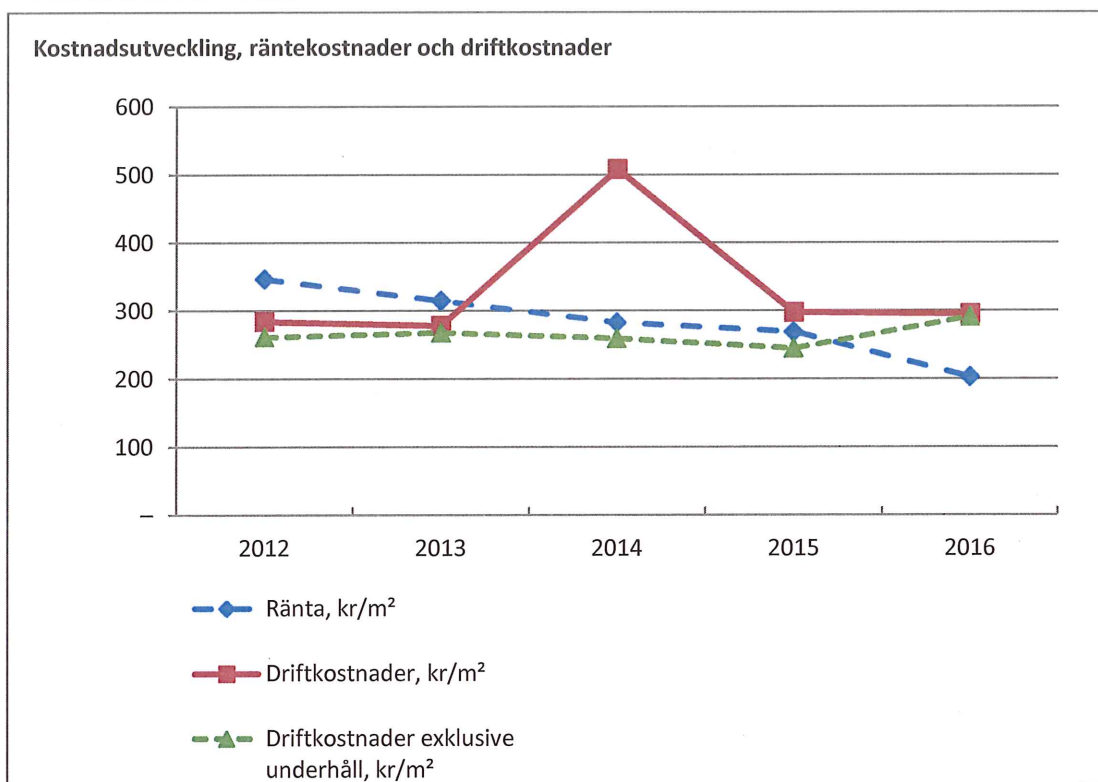
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 957	8 981	8 931	8 646	8 419
Resultat efter finansiella poster	- 920	- 1 694	- 4 241	- 28	- 509
Årets resultat	- 920	- 1 694	- 4 241	- 28	- 509
Resultat exklusive avskrivningar	1 837	1 051	- 1 466	300	- 154
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 600	749	- 1 769	- 85	- 494
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	210	26	26	33	29
Balansomslutning	346 489	349 054	351 466	354 706	354 709
Kassaflöde, indirekt metod	50	313	- 560	- 11	-
Soliditet	71%	70%	70%	71%	71%
Likviditet	88%	110%	104%	164%	157%
Avgifts- och hyresbortfall	0,13%	0,07%	0,12%	0,96%	1,39%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	660	660	654	635	616
Driftkostnader, kr/m ²	296	298	508	278	284
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	291	245	259	268	261
Ränta, kr/m ²	203	269	283	315	346
Underhållsfond, kr/m ²	205	-	-	109	86
Lån, kr/m ²	8 614	8 726	8 795	8 713	8 739

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	–	-2 560 211	-1 694 116
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 694 116	1 694 116
Reservering underhållsfond		2 437 283	-2 437 283	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 50 619	50 619	
Årets resultat				- 920 222
Vid årets slut	250 280 250	2 386 664	-6 640 991	- 920 222

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-4 254 327
Årets resultat före fondförändring	-920 222
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 437 283
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 619
Summa underskott	<u>-7 561 213</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -7 561 213

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	8 956 694	8 981 327
Övriga rörelseintäkter	3	394 500	320 708
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 351 193	9 302 035
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 434 322	-3 461 255
Övriga externa kostnader	5	-1 466 191	-1 425 275
Personalkostnader	6	- 281 071	- 246 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 757 038	-2 745 598
Summa rörelsekostnader		-7 938 622	-7 878 528
Rörelseresultat		1 412 572	1 423 507
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	17 802	5 934
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 112	2 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 354 708	-3 126 076
Summa finansiella poster		-2 332 794	-3 117 623
Resultat efter finansiella poster		- 920 222	-1 694 116
Årets resultat		- 920 222	-1 694 116

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	343 469 587	346 191 322
Inventarier, verktyg och installationer	12	112 000	5 024
Summa materiella anläggningstillgångar		343 581 587	346 196 346
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		343 775 087	346 389 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	25	302
Övriga fordringar	15	60 679	60 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	256 955	255 808
Summa kortfristiga fordringar		317 659	316 412
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	900 000
Summa kortfristiga placeringar		–	900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	2 396 411	1 448 229
Summa kassa och bank		2 396 411	1 448 229
Summa omsättningstillgångar		2 714 070	2 664 642
SUMMA TILLGÅNGAR		346 489 157	349 054 488

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 280 250	250 280 250
Underhållsfond		2 386 664	–
Summa bundet eget kapital		252 666 914	250 280 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 640 991	-2 560 211
Årets resultat		- 920 222	-1 694 116
Summa fritt eget kapital		-7 561 213	-4 254 327
Summa eget kapital		245 105 701	246 025 923
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	98 307 068	100 607 068
Summa långfristiga skulder		98 307 068	100 607 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 800 000	800 000
Leverantörsskulder	20	190 948	305 330
Skatteskulder	21	23 752	860
Övriga skulder	22	149 319	174 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	912 369	1 140 688
Summa kortfristiga skulder		3 076 388	2 421 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 489 157	349 054 488

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-920 222	-1 694 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 757 038	2 745 598
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	24 838
Nedskrivningar	0	0
	1 836 816	1 076 320
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 836 816	1 076 320
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 247	83 336
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-345 108	82 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 490 461	1 242 145
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-129 000
Investeringar i inventarier	-140 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 000	-129 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 300 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-800 000
Årets kassaflöde	50 461	313 145
Likvida medel vid årets början	2 348 229	2 035 084
Likvida medel vid årets slut (se Not 17 och Not 18)	2 398 690	2 348 229

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2125
Anslutning - IMD gemensam el	Linjär	5 år	2016
Installation - kameraövervakning	Linjär	5 år	2016/2020
Maskiner och inventarier	Linjär	3-5 år	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	7 515 177	7 515 177
Hyror, lokaler	310 763	310 627
Hyror, garage	791 040	792 960
Hyror, övriga	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 11 045	- 5 733
Elavgifter	343 559	361 096
	<u>8 956 694</u>	<u>8 981 327</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	160 605	178 020
Övriga ersättningar	81 510	42 370
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	488	50
Inkassointäkter	1 260	720
Övriga rörelseintäkter	39 779	42 984
Försäkringsersättningar	110 857	56 564
	<u>394 500</u>	<u>320 708</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	673 191	376 567
Underhåll	50 619	615 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	177 906	155 014
Försäkringspremier	95 698	91 129
Kabel- och digital-TV	64 710	58 714
Trädgårdsskötsel	28 400	15 250
Återbäring från Riksbyggen	- 15 900	- 21 500
Systematiskt brandskyddsarbete	37 609	12 342
Städning gemensamma utrymmen	50 077	33 320
Obligatoriska besiktningar	129 419	83 884
Bevakningskostnader	3 418	—
Snö- och halkbekämpning	14 227	15 762
Förbrukningsmateriel	154 198	81 092
Fordons- och maskinkostnader	—	1 607
Vatten	290 134	265 226
El	730 289	778 140
Uppvärmning	827 497	760 344
Sophantering och återvinning	122 831	138 618
	<u>3 434 322</u>	<u>3 461 255</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 087 521	1 058 545
Lokalkostnader	1 000	2 000
Resekostnader	291	90
IT-kostnader	176 733	189 350
Juridiska kostnader	2 725	2 025
Arvode, yrkesrevisorer	14 350	15 000
Möteskostnader	992	—
Övriga förvaltningskostnader	900	35 667
Representation	25 135	8 400
Kontorsmateriel	17 271	20 239
Telefon och porto	8 510	6 964
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 418	5 418
Köpta tjänster	123 525	64 034
Konsultarvoden	—	3 903
Bankkostnader	1 820	1 390
Advokat och rättegångskostnader	—	12 250
	<u>1 466 191</u>	<u>1 425 275</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	77 526	66 951
Sammanträdesarvoden	82 029	72 800
Arvode till valberedningen	10 224	9 000
Övriga ersättningar	37 711	35 670
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 415	3 145
Övriga kostnadsersättningar	5 786	2 400
Föreningsvald revisor	5 112	5 135
Utbildning, förtroendevalda	15 600	16 200
Summa	236 403	211 301
Sociala kostnader	44 668	35 100
	281 071	246 401

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 653 235	2 653 235
Anslutningsavgifter	68 500	68 500
Maskiner och inventarier	–	16 559
Maskiner	35 303	7 304
	2 757 038	2 745 598

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	17 802	5 934
	17 802	5 934

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 642	2 345
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	49
Övriga ränteintäkter	442	125
	4 112	2 519

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 354 708	3 126 076
	2 354 708	3 126 076

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 920 222 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 -3 306 887 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.

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 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

353 134 165 353 134 165

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-6 668 843 -4 015 608

Anslutningsavgifter

- 274 000 - 205 500

-6 942 843 -4 221 108

Årets avskrivning byggnader

-2 653 235 -2 653 235

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 68 500 - 68 500

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 664 578 -6 942 843

Restvärde enligt plan vid årets slut

343 469 587 346 191 322

Varav

Byggnader

289 202 587 291 855 822

Mark

54 267 000 54 267 000

Anslutningsavgifter

- 68 500

Taxeringsvärden

bostäder

231 000 000 229 000 000

lokaler

9 612 000 7 484 000

Totalt taxeringsvärde

240 612 000 236 484 000

varav byggnader

172 000 000 177 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

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

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg	140 000	–
	<u>140 000</u>	<u>–</u>

Utrangeringar

	<u>–</u>	<u>–</u>
--	----------	----------

Summa anskaffningsvärden

	<u>566 089</u>	<u>426 089</u>
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 97 727	- 83 447
Maskiner	- 250 121	- 242 817
Installationer	- 70 938	- 70 938
	<u>- 418 786</u>	<u>- 397 202</u>

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

	<u>–</u>	<u>–</u>
--	----------	----------

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	–	- 16 559
Maskiner	- 35 303	- 7 304
	<u>- 35 303</u>	<u>- 23 863</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>- 454 089</u>	<u>- 421 065</u>
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>112 000</u>	<u>5 024</u>
--	----------------	--------------

Varav

Maskiner och inventarier	–	- 2 279
Maskiner	- 28 000	7 303
Inventarier och verktyg	140 000	–

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	764
Kundfordringar	25	- 462
	<u>25</u>	<u>302</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	60 679	60 302
	<u>60 679</u>	<u>60 302</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	107 601	95 698
Förutbetalt förvaltningsarvode	–	1 845
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 770	16 006
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 313	15 467
Övriga periodiserade kostnader	6 429	5 567
Övrigt	114 842	121 225
	<u>256 955</u>	<u>255 808</u>

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	900 000
	<u>–</u>	<u>900 000</u>

Not 18 Kassa och bank

Bankmedel	1 663 011	43 987
Förvaltningskonto i Swedbank	733 400	1 404 242
	<u>2 396 411</u>	<u>1 448 229</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	100 107 068	101 407 068
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 800 000	- 800 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>98 307 068</u>	<u>100 607 068</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,00%	2016-06-01	38 992 000		38 992 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,51%	2017-06-28	13 007 000		500 000	12 507 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,05%	2020-05-25		20 000 000	250 000	19 750 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,32%	2021-05-25		18 992 000	250 000	18 742 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,36%	2017-01-25	19 825 000		100 000	19 725 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,88%	2018-12-20	29 583 068		200 000	29 383 068
			101 407 068	38 992 000	40 292 000	100 107 068

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 800 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

2016-12-31 2015-12-31

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	234 756	305 330
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 43 808	-
	<u>190 948</u>	<u>305 330</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	23 752	860
	<u>23 752</u>	<u>860</u>

Not 22 Övriga skulder

Depositionsavgifter	67 900	67 900
Skuld för moms	1 749	40 086
Skuld sociala avgifter och skatter	79 670	66 633
	<u>149 319</u>	<u>174 619</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 120	151 028
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	15 267
Upplupna elkostnader	67 136	69 275
Upplupna värmekostnader	116 109	103 242
Upplupna kostnader för renhållning	2 610	11 920
Upplupna revisionsarvoden	19 787	20 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 990	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	667 616	769 821
	<u>912 369</u>	<u>1 140 688</u>

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

109 720 000

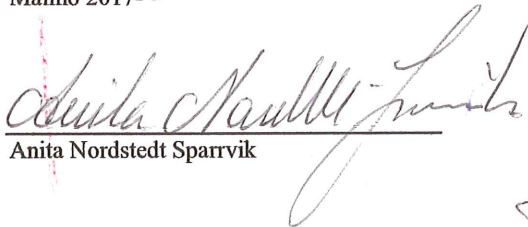
109 720 000

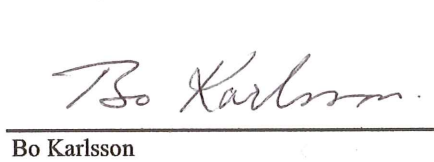
Summa ställda panter

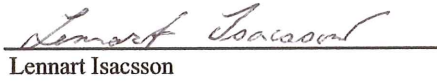
109 720 000

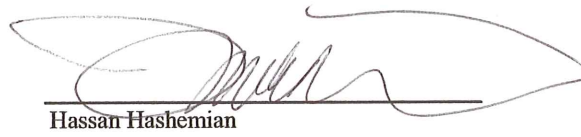
109 720 000

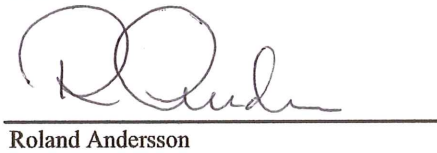
Malmö 2017-05-02



Anita Nordstedt Sparrvik


Bo Karlsson

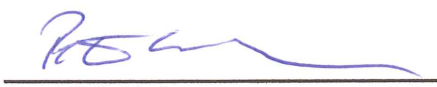

Lennart Isacson



Hassan Hashemian


Roland Andersson


Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2017-05-04


Peter Cederblad
Malmö KPMG
Auktoriserad revisor


Tony Schapiro
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Concordia i Malmö för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Concordia i Malmö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

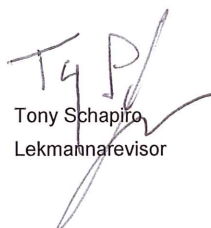
Malmö den

4/5-17

KPMG AB



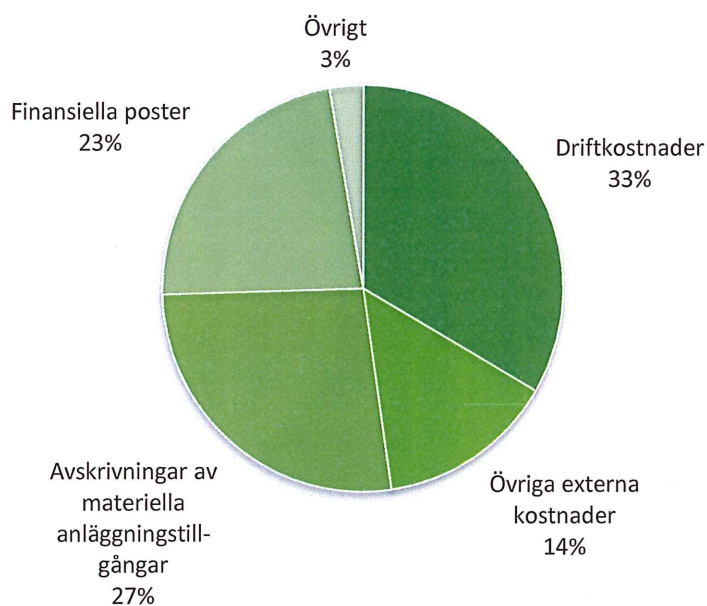
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



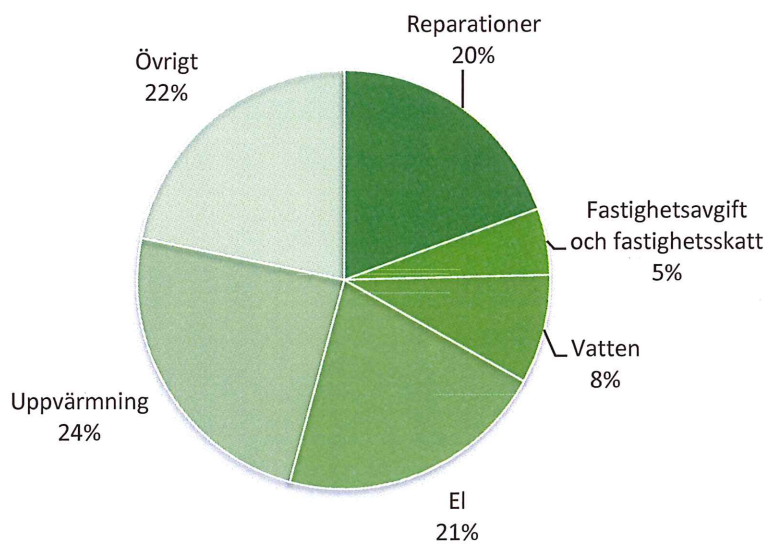
Tony Schapiro
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 434 322	3 461 255
Övriga externa kostnader	1 466 191	1 425 275
Personalkostnader	281 071	246 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 757 038	2 745 598
Finansiella poster	2 332 794	3 117 623
Summa kostnader	10 271 416	10 996 151



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	673 191	376 567
Underhåll	50 619	615 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	177 906	155 014
Försäkringspremier	95 698	91 129
Kabel- och digital-TV	64 710	58 714
Trädgårdsskötsel	28 400	15 250
Återbäring från Riksbyggen	- 15 900	- 21 500
Systematiskt brandskyddsarbete	37 609	12 342
Städning gemensamma utrymmen	50 077	33 320
Obligatoriska besiktningar	129 419	83 884
Bevakningskostnader	3 418	0
Snö- och halkbekämpning	14 227	15 762
Förbrukningsmateriel	154 198	81 092
Fordons- och maskinkostnader	0	1 607
Vatten	290 134	265 226
El	730 289	778 140
Uppvärmning	827 497	760 344
Sophantering och återvinning	122 831	138 618
Summa driftkostnader	3 434 322	3 461 255



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	59	33
Underhåll	4	54
Fastighetsavgift och fastighetskatt	16	14
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	6	5
Trädgårdsskötsel	2	1
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	3	1
Städning gemensamma utrymmen	4	3
Obligatoriska besiktningar	11	7
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	14	7
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	25	23
El	64	68
Uppvärmning	73	67
Sophantering och återvinning	11	12
Summa driftkostnader	302	304

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se