

# ÅRSREDOVISNING

# 2017

Rb brf Concordia i Malmö  
2017.01.01–2017.12.31  
org nr 716439-5837



© Bofor Art 040-97 66 65



---

# Styrelsens ord

Under 2017 har styrelsen undersökt möjligheterna för att erbjuda elladdning i garaget. Initialt skickade vi ut en enkät som gav mycket positiv respons. Det resulterade i att vi gått vidare och erbjuder laddning av Laddhybrider och Elbilar i garaget. Med början i april 2018 erbjuds möjligheten vid 6 platser. Den laddning som erbjuds är s.k. normalladdning, 1 fas och 16A (3,7 kW). Successivt flyttas de som har behov av elladdning till dessa platser.

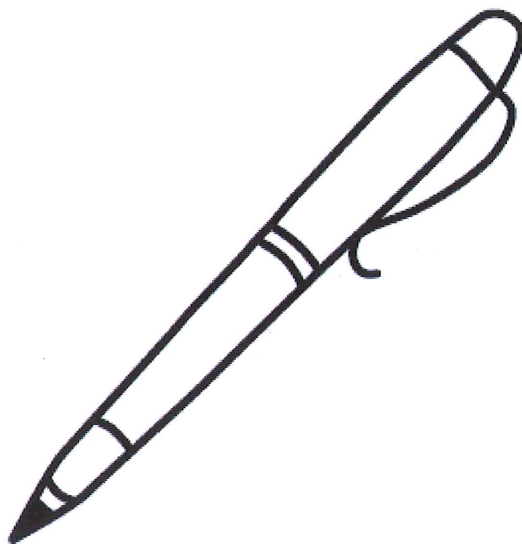
Installationen är självfinansierande vilket innebär att platser som utnyttjas av laddhybrid/elbil kommer att ha en förhöjd avgift på 250 kr/månad. Elen debiteras därefter till självkostnadspris.

Vi påbörjade också ett arbete med att utvärdera bästa sättet att få ett balanserat värmesystem. Vi har haft problem till och från med värme i ett antal lägenheter som kräver justeringar frekvent. Vi har slutfört utvärderingen under början av 2018 och tittat på möjligheten med en ny traditionell injustering i samband med byte av termostater och ventiler om ca 5 år. Mot detta har vi tittat på att använda EB-metoden där injusteringen sker med strypbrickor i tillloppsrören till radiatorerna och som inte kan manipuleras. Vi har tittat på de olika metoderna över en 20 års period och där är EB-metoden den klart mest fördelaktiga vad gäller ekonomi, referenserna vi tagit påpekar också att komforten och jämnheten blir betydligt bättre. EB-metoden används bl.a. av MKB, Stena fastigheter och olika bostadsrättsföreningar, samtliga referenser är väldigt nöjda.

Vi planerar att installera EB-metoden under hösten 2018.

Under 2018 kommer en ny hemsida att driftsättas med ett bättre användargränssnitt och med mer funktioner. Vi kommer också att utvärdera EU:s GDPR direktiv (personuppgifter) och vilka implikationer det kan ha för oss.

Under 2019 är det tid för en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och Status & Elsäkerhetskontroll. Vi kommer att göra vårt bästa för att samordna access till lägenheterna för att minska olägenheten.



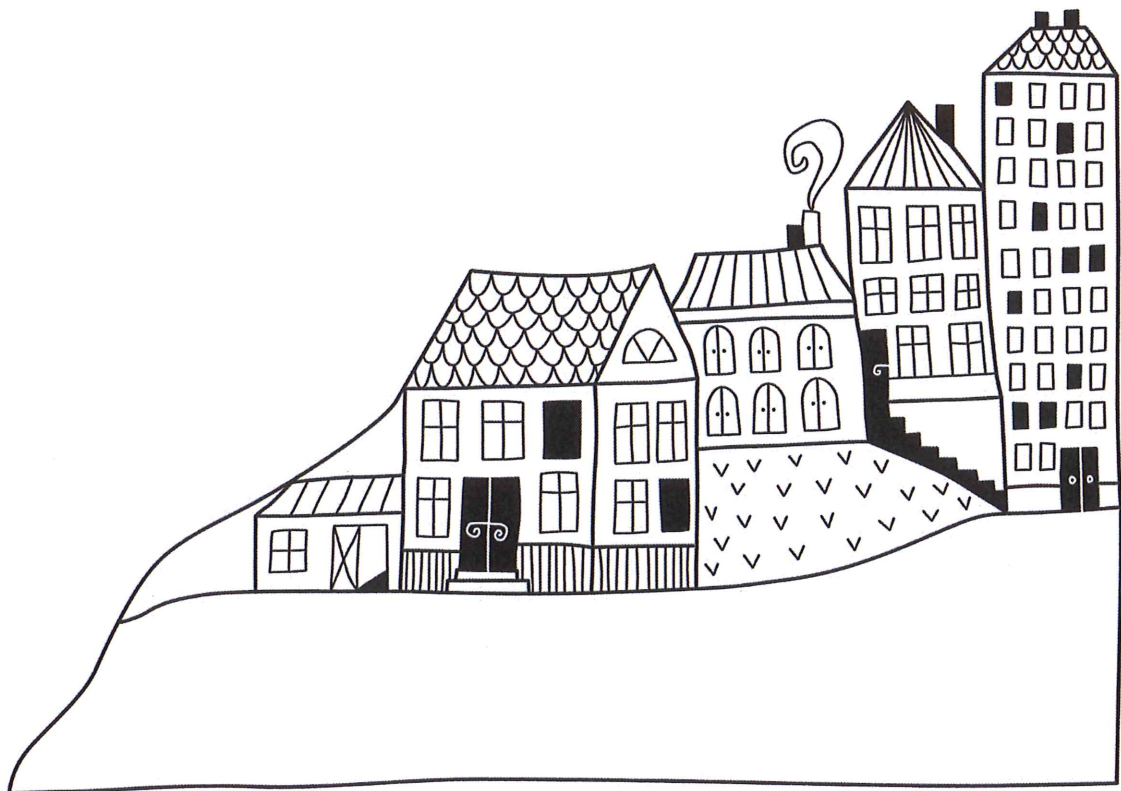
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Concordia i  
Malmö får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-05.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre räntekostnader.  
I början av året gjordes ytterligare en låneomsättning till lägre ränta än tidigare.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 88 % till 100 %

I resultatet ingår avskrivningar med 2 719 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 357 tkr.  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 238 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

## Fastighetsuppgifter

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

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

**Lägenhetsfördelning:**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
4	37	46	42	129

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	Garage	MC-platser
2	101	6

Total tomtarea:	4 671 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	11 384 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	238 m <sup>2</sup>
Total garagearea:	2 800 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	240 612 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	240 612 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Avtalstid
Nordic Truckcenter AB	122	Från och med 2017-11-01
Fielie AB	116	Från och med 2017-07-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,74 % av föreningens nettoomsättning.

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:**

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Bredband	Öretel
Kabel-TV	Com Hem

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 430 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 357 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 202 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 259 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 918 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 357 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Beskrivning	År
Oljning och lackning av träpartier	2011
Omläggning av klinkers	2012
Isolering portal	2012
Uppdatering fiberkabel	2012
Trädgårdsbelysning	2012
Filter och ventilation	2014
Del av fasad	2014
Uppdatering av kamerasystem	2016
Brandlarm, garage	2017

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Hissar	28
Omläggning av takterass	201

Efter senaste stämman 2017-05-18 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Stämman	2018
Lennart Isacsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2019
Roland Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	
Bo Karlsson	Ledamot	Avgått per 2017-11-29	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Arwidsson	Stämman	2019
Victoria Bergstrand	Stämman	2019
Simon Håkansson	Stämman	2018
Marie Fredlund	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Tony Schapiro	Föreningsrevisor	Stämman
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Wiard von Klopp	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Bob Stigsson	Stämman
Kent Wemner	Stämman
Lena Isaksson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

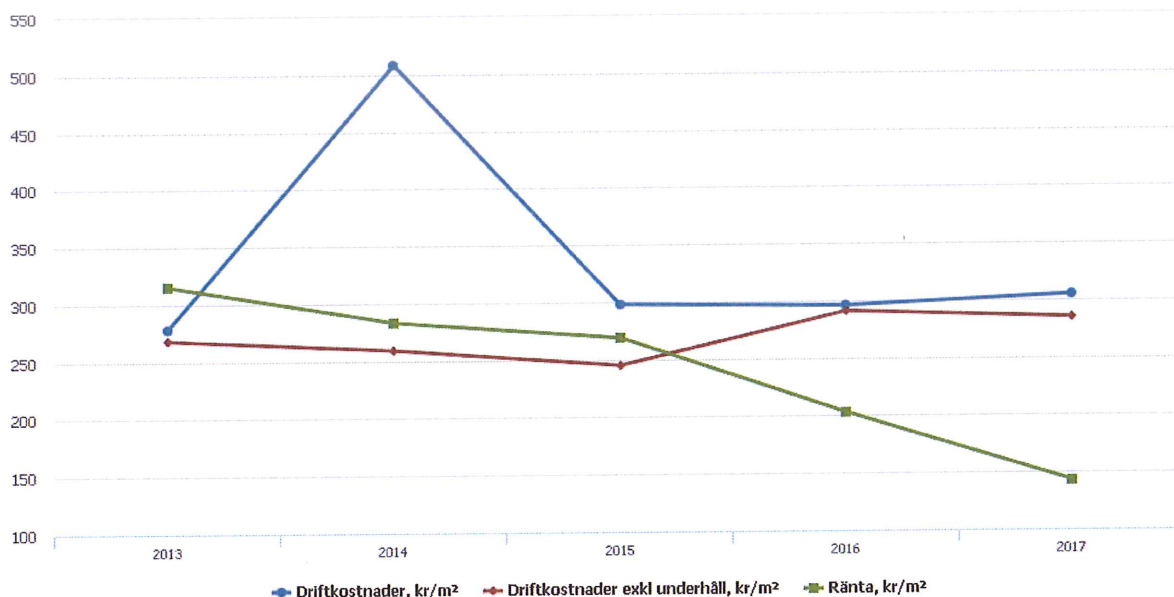
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 845	8 957	8 981	8 931	8 646
Resultat efter finansiella poster	-362	-920	-1 694	-4 241	-28
Årets resultat	-362	-920	-1 694	-4 241	-28
Resultat exklusive avskrivningar	2 357	1 837	1 051	-1 466	300
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4	-600	749	-1 769	-85
Avsättning till underhållsfond kr/m²	202	210	26	26	33
Balansomslutning	345 168	346 489	349 054	351 466	354 706
Kassaflöde, indirekt metod	915	50	313	-560	-11
Soliditet %	71	71	70	70	71
Likviditet %	100	88	110	104	164
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	660	660	660	654	635
Driftkostnader, kr/m²	305	296	298	508	278
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	285	291	245	259	268
Ränta, kr/m²	143	203	269	283	315
Underhållsfond, kr/m²	388	205	0	0	109
Lån, kr/m²	8 445	8 614	8 726	8 795	8 713

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *R*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	2 386 664	-6 640 991	-920 222
Disposition enl. årsstämmobeslut			-920 222	920 222
Reservering underhållsfond		2 357 000	-2 357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-229 705	229 705	
Årets resultat				-361 731
<b>Vid årets slut</b>	<b>250 280 250</b>	<b>4 513 959</b>	<b>-9 688 508</b>	<b>-361 731</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-7 561 213
Årets resultat	-361 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 705
<b>Summa</b>	<b>-10 050 239</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 10 050 239**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 845 278	8 956 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	291 402	394 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 136 679</b>	<b>9 351 193</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 551 235	-3 434 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 272 316	-1 466 191
Personalkostnader	Not 6	-318 442	-281 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 718 735	-2 757 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 860 728</b>	<b>-7 938 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 275 951</b>	<b>1 412 572</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 802	17 802
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 507	4 112
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 661 992	-2 354 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 637 683</b>	<b>-2 332 794</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-361 731</b>	<b>-920 222</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-361 731</b>	<b>-920 222</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	340 816 352	343 469 587
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	225 000	112 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>341 041 352</b>	<b>343 581 587</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	193 500	193 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 500</b>	<b>193 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>341 234 852</b>	<b>343 775 087</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	84 620	25
Övriga fordringar	Not 15	60 705	60 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	475 961	256 955
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>621 285</b>	<b>317 659</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 311 399	2 396 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 311 399</b>	<b>2 396 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 932 684</b>	<b>2 714 070</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>345 167 536</b>	<b>346 489 157</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	250 280 250	250 280 250	
Fond för yttre underhåll	4 513 959	2 386 664	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>254 794 209</b>	<b>252 666 914</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 688 508	-6 640 991	
Årets resultat	-361 731	-920 222	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 050 239</b>	<b>-7 561 213</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>244 743 970</b>	<b>245 105 701</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	96 507 068	98 307 068
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>96 507 068</b>	<b>98 307 068</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 800 000	1 800 000
Leverantörsskulder		699 985	190 948
Skatteskulder		121 339	23 752
Övriga skulder	Not 20	458 873	149 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	836 302	912 369
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 916 498</b>	<b>3 076 388</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>345 167 536</b>	<b>346 489 157</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-361 731	-920 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	2 718 735	2 757 038
<b>Summa</b>	<b>2 357 004</b>	<b>1 836 816</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 357 004</b>	<b>1 836 816</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-303 626	- 1 247
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	840 110	-345 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 893 488</b>	<b>1 490 461</b>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		
Investeringar i inventarier	-178 500	-140 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-178 500</b>	<b>-140 000</b>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 800 000	- 1 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 800 000</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>914 988</b>	<b>50 461</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 396 411</b>	<b>2 348 229</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 311 399</b>	<b>2 398 690</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2125
Installation - kameraövervakning	Linjär	5 år	2020
Brandlarm i garage	Linjär	5 år	2021

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 515 368	7 515 177
Hyror, lokaler	331 051	310 763
Hyror, garage	791 040	791 040
Hyror, övriga	3 000	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 128	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 600	-11 045
Elavgifter	230 638	343 559
Debiterad fastighetsskatt	6 909	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 845 278</b>	<b>8 956 694</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
IT-avgifter	154 800	160 605
Övriga ersättningar	62 804	81 510
Inkassointäkter	540	1 260
Övriga avgifter	560	
Sidointäkter och korrigeringar	12	488
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	17 009	39 779
Försäkringsersättningar	55 676	110 857
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>291 402</b>	<b>394 500</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-229 705	-50 619
Reparationer	-430 001	-673 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-265 755	-177 906
Försäkringspremier	-107 601	-95 698
Kabel- och digital-TV	-213 769	-64 710
Återbäring från Riksbyggen	19 000	15 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 398	-37 609
Serviceavtal	-33 707	0
Obligatoriska besiktningar	-99 707	-129 419
Bevakningskostnader	0	-3 418
Snö- och halkbekämpning	-20 758	-14 227
Förbrukningsmaterial	-90 715	-154 198
Fordons- och maskinkostnader	-926	0
Vatten	-282 663	-290 134
Fastighetsel	-732 747	-730 289
Uppvärmning	-841 846	-827 497
Sophantering och återvinning	-121 263	-122 831
Trädgårdsskötsel och städning	-57 674	-78 477
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 551 235</b>	<b>-3 434 322</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 109 864	-1 087 521
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
Resekostnader	-81	-291
IT-kostnader	-11 624	-176 733
Arvode, yrkesrevisorer	-19 438	-14 350
Övriga förvaltningskostnader	-2 643	-1 892
Kreditupplysningar	-225	-2 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 753	0
Representation	-10 900	-25 135
Kontorsmateriel	-17 267	-17 271
Telefon och porto	-13 959	-8 510
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Konsultarvoden	-7 034	0
Bankkostnader	-2 025	-1 820
Övriga externa kostnader	-43 086	-123 525
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 272 316</b>	<b>-1 466 191</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-84 000	-77 526
Sammanträdesarvoden	-69 110	-82 029
Övriga ersättningar	-2 862	-2 711
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-86 757	-50 336
Övriga kostnadsersättningar	-7 948	-8 201
Övriga personalkostnader	-14 971	-15 600
Sociala kostnader	-52 794	-44 668
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-318 442</b>	<b>-281 071</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 653 235	-2 653 235
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-68 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-65 500	-35 303
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 718 735</b>	<b>-2 757 038</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	17 802	17 802
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 802</b>	<b>17 802</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 455	3 642
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	28
Övriga ränteintäkter	26	442
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 507</b>	<b>4 112</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 661 992	-2 354 708
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 661 992</b>	<b>-2 354 708</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	342 500
	<b>353 134 165</b>	<b>353 134 165</b>
 <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	 <b>353 134 165</b>	 <b>353 134 165</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 322 078	-6 668 843
Anslutningsavgifter	-342 500	-274 000
	<b>- 9 664 578</b>	<b>- 6 942 843</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 653 235	-2 653 235
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-68 500
	<b>- 2 653 235</b>	<b>- 2 721 735</b>
 <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	 <b>- 12 317 813</b>	 <b>- 9 664 578</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	 <b>340 816 352</b>	 <b>343 469 587</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	286 549 352	289 202 587
Mark	54 267 000	54 267 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	172 000 000	172 000 000
Mark	68 612 000	68 612 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>240 612 000</b>	<b>240 612 000</b>

2

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	97 727	97 727
Maskiner	257 424	257 424
Inventarier och verktyg	140 000	
Installationer	70 938	70 938
	<b>566 089</b>	<b>426 089</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg		140 000
Installationer	178 500	
	<b>178 500</b>	<b>140 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>744 589</b>	<b>566 089</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-250 121
Inventarier och verktyg	-28 000	
Installationer	-70 938	-70 938
	<b>- 454 089</b>	<b>- 418 786</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner		-7 303
Inventarier och verktyg	-28 000	-28 000
Installationer	-37 500	
	<b>- 65 500</b>	<b>- 35 303</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-97 272	-97 272
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-56 000	-28 000
Installationer	-108 438	-70 938
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 519 589</b>	<b>- 454 089</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>225 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	84 000	112 000
Installationer	141 500	

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	193 500	193 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>193 500</b>	<b>193 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	83 068	0
Kundfordringar	1 552	25
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>84 620</b>	<b>25</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	60 705	60 679
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>60 705</b>	<b>60 679</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 981	107 601
Förutbetalda driftkostnader	4 173	0
Förutbetald vattenavgift	24 695	0
Förutbetald renhållning	5 611	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 796	14 770
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	13 313
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 704	121 271
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>475 961</b>	<b>256 955</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 663 045	1 663 011
Transaktionskonto	1 648 353	733 400
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 311 399</b>	<b>2 396 411</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	98 307 068	100 107 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 800 000	-1 800 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>96 507 068</b>	<b>98 307 068</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,42 %	2018-06-28	12 507 000	0	500 000	12 007 000
SWEDBANK	2,88 %	2018-12-20	29 383 068	0	200 000	29 183 068
SWEDBANK	1,05 %	2020-05-25	19 750 000	0	500 000	19 250 000
SWEDBANK	1,32 %	2021-05-25	18 742 000	0	500 000	18 242 000
SWEDBANK	1,50 %	2022-01-25	19 725 000	0	100 000	19 625 000
<b>Summa</b>			<b>100 107 068</b>	<b>0</b>	<b>1 800 000</b>	<b>98 307 068</b>

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

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 800 000	1 800 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Lån under betalning	185 656	0
Mottagna depositioner	132 539	67 900
Skuld för moms	38 049	1 749
Skuld sociala avgifter och skatter	101 550	79 670
Avräkning hyror och avgifter	760	0
Clearing	318	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>458 873</b>	<b>149 319</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	13 663	15 120
Upplupna driftskostnader	4 341	0
Upplupna elkostnader	50 548	67 136
Upplupna värmekostnader	0	116 109
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 610
Upplupna revisionsarvoden	23 169	19 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 338	23 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 700	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	724 543	667 616
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>836 302</b>	<b>912 369</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	109 720 000	109 7200 000

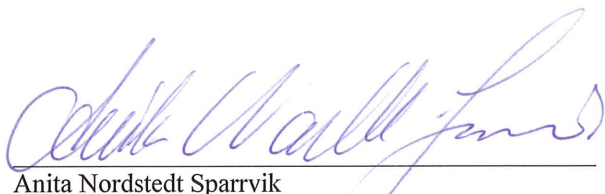
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

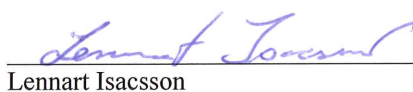
Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-04-19

Ort och datum



Anita Nordstedt Sparrvik



Lennart Isacsson



Hassan Hashemian



Roland Andersson

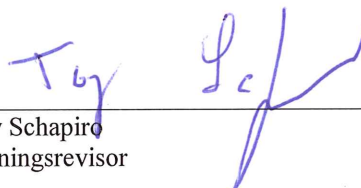


Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Malmö 2018-04-26



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 2017.

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 2017 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisorsbedömning 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 överträdelser 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.

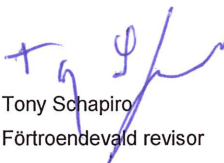
Malmö den

26/9-18

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Tony Schapiro  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens 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.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

## **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **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 eller andelstal 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.

### **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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket. n

---

# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

