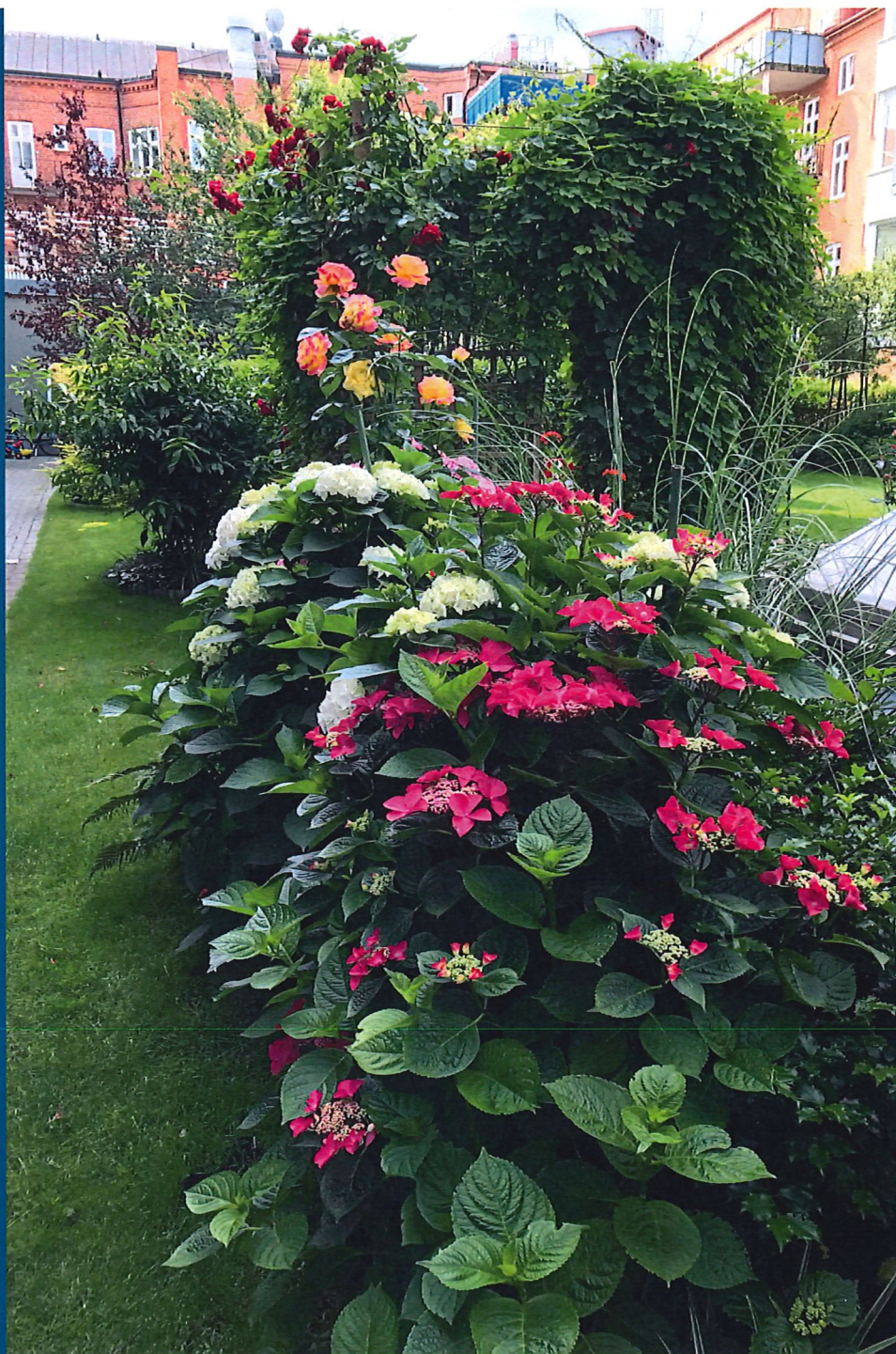


ÅRSREDOVISNING 2018



Rb brf Concordia i Malmö
2018.01.01–2018.12.31
org nr 716439-5837



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

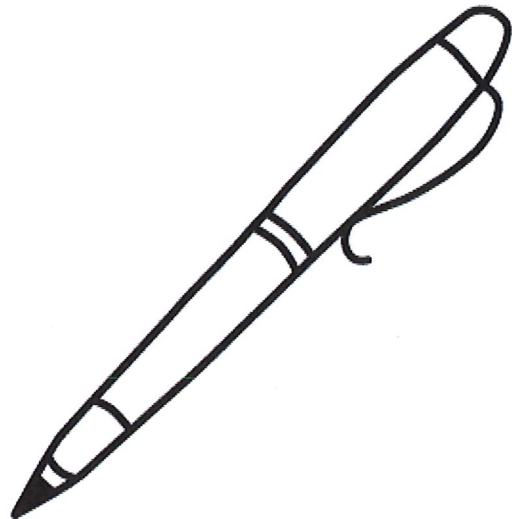
Under 2018 startade vi elladdning på sex platser i garaget. Vi erbjuder normalladdning d.v.s. 1 fas och 16A. Vi debiterar en förhöjd avgift med 250 kr för dessa platser. Successivt flyttas de som har behov av elladdning till dessa platser.

Vi har också installerat ett mer balanserat värmesystem genom den så kallade EB metoden. Viss injustering återstår.

Det finns sedan slutet av 2018 också både en GDPR (personuppgiftslagen) policy och den dokumentation som erfordras av myndigheterna för GDPR.

Den nya hemsidan startade upp i slutet av januari 2019 med en snyggare och mera systematisk struktur. Den innehåller också on-linebokning av gästlägenhet. I samband med detta har också reglerna för gästlägenhet modifieras, dessa återfinns på hemsidan.

Under 2019 ska dels en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och dels Status & Elsäkerhetskontroll utföras. Styrelsen undersöker möjligheten att genomföra bägge kontrollerna vid samma tillfälle för att minska olägenheten.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

- Att bo i BRF
- Ordlista
- Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Concordia i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2018-09-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år i huvudsak p.g.a. högre kostnad för underhållsarbeten. Ökade intäkter bidrar till att hålla resultatet uppe.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på ungefär samma nivå som föregående år. De taxebundna kostnaderna har ökat och detta har kompenseras av att styrelsen omförhandlat avtalet på Kabel-TV till en lägre kostnad. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. den löpande amorteringen

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 740 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 176 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 238 m², 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 ²
Total bostadsarea:	11 384 m ²
Total lokalarea:	238 m ²
Total garagearea:	2 800 m ²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Nordic Truckcenter AB	122	Till och med 2021-03-31
Laservanish AB	116	Till och med 2021-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,36 % 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 476 205 och planerat underhåll för 771 908. 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/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 177 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 918 tkr.

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

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 kamerasytem	2016
Brandlarm i garage, omläggning av takterass	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Injustering av värmesystem med EB-metoden	752 533 kr
Ny handledare	19 375 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	Stämman	2020
Lennart Isacson	Vice ordförande	Stämman	2019
Roland Andersson	Ledamot	Stämman	2020
Hassan Hashemian	Ledamot	Stämman	2019
Victoria Bergstrand	Ledamot	Stämman	2020
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Arwidsson	Stämman	2019
Carina Wiberg	Stämman	2020
Marie Fredlund	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tony Schapiro	Förtroendevald revisor	Stämman	2019
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wiard von Klopp	2019

Valberedning	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bob Stigsson	Stämman	2019
Kent Wemner	Stämman	2019
Lena Isaksson	Stämman	2019

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 199 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

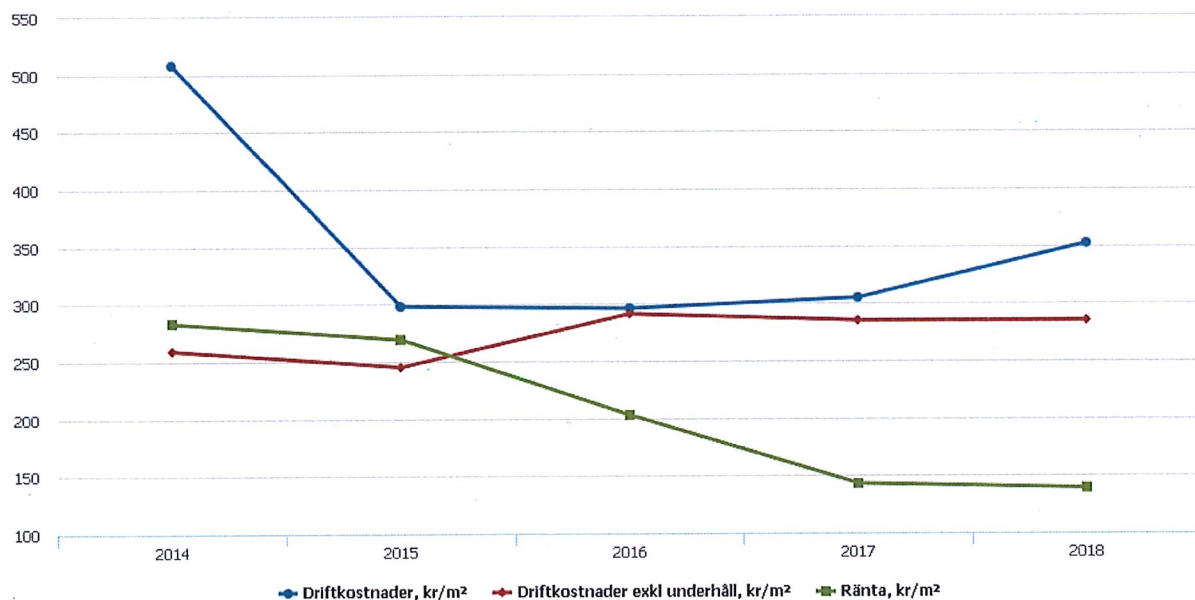
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 221	8 845	8 957	8 981	8 931
Resultat efter finansiella poster	-564	-362	-920	-1 694	-4 241
Årets resultat	-564	-362	-920	-1 694	-4 241
Resultat exkl. avskrivningar	2 176	2 357	1 837	1 051	-1 466
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-181	4	-600	749	-1 769
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	203	202	210	26	26
Balansomslutning	342 459	345 168	346 489	349 054	351 466
Kassaflöde, indirekt metod	-9	915	50	313	-560
Soliditet %	71	71	71	70	70
Likviditet %	97	100	88	110	104
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	667	660	660	660	654
Driftkostnader, kr/m ²	352	305	296	298	508
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	285	285	291	245	259
Ränta, kr/m ²	139	143	203	269	283
Underhållsfond, kr/m ²	525	388	205	0	0
Lån, kr/m ²	8 304	8 445	8 614	8 726	8 795



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 inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	4 513 959	-9 688 508	-361 731
Disposition enl. årsstämmobeslut			-361 731	361 731
Reservering underhållsfond		2 357 000	-2 357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-771 908	771 908	
Årets resultat				-564 023
Vid årets slut	250 280 250	6 099 051	-11 635 331	-564 023

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-10 050 239
Årets resultat	-564 023
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	771 908
Summa	-12 199 354

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 12 199 354

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 220 932	8 845 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 120	291 402
Summa rörelseintäkter		9 479 052	9 136 679
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 085 883	-3 551 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 317 821	-1 272 316
Personalkostnader	Not 6	-304 734	-318 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 739 885	-2 718 735
Summa rörelsekostnader		-8 448 323	-7 860 728
Rörelseresultat		1 030 729	1 275 951
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 576	17 802
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 481	6 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 620 809	-1 661 992
Summa finansiella poster		-1 594 752	-1 637 683
Resultat efter finansiella poster		-564 023	-361 731
Årets resultat		-564 023	-361 731

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	338 262 117	340 816 352
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	163 100	225 000
Summa materiella anläggningstillgångar		338 425 217	341 041 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		338 618 717	341 234 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	260	84 620
Övriga fordringar	Not 15	50 967	60 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	486 668	475 961
Summa kortfristiga fordringar		537 895	621 285
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 302 108	3 311 399
Summa kassa och bank		3 302 108	3 311 399
Summa omsättningstillgångar		3 840 004	3 932 684
Summa tillgångar		342 458 721	345 167 536

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 280 250	250 280 250
Fond för yttre underhåll		6 099 051	4 513 959
Summa bundet eget kapital		256 379 301	254 794 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 635 331	-9 688 508
Årets resultat		-564 023	-361 731
Summa fritt eget kapital		-12 199 354	-10 050 239
Summa eget kapital		244 179 947	244 743 970
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	94 307 068	96 507 068
Summa långfristiga skulder		94 307 068	96 507 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 200 000	1 800 000
Leverantörskulder		611 971	699 985
Skatteskulder		122 712	121 339
Övriga skulder	Not 19	284 433	458 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	752 590	836 302
Summa kortfristiga skulder		3 971 706	3 916 498
Summa eget kapital och skulder		342 458 721	345 167 536

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-564 023	-361 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 739 885	2 718 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 175 862	2 357 004
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	83 390	-303 626
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-344 793	840 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 914 459	2 893 487
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 123 750	0
Investeringar i inventarier	0	- 178 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 123 750	- 178 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-1 800 000
Årets kassaflöde	- 9 291	914 988
Likvidamedel vid årets början	3 311 399	2 396 411
Likvidamedel vid årets slut	3 302 108	3 311 399
Upplysning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slutår
Byggnader	Linjär	2125
Installation - kameraövervakning	Linjär	2020
Brandlarm i garage	Linjär	2021
Laddstolpar i garage	Linjär	2022

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 590 492	7 515 368
Hyror, lokaler	309 464	331 051
Hyror, garage	989 098	791 040
Hyror, övriga	0	3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler och garage	-32 428	-32 728
Rabatter	-293	0
Elavgifter	351 519	230 638
Debiterad fastighetsskatt	13 080	6 909
Summa nettoomsättning	9 220 932	8 845 278

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	68 241	154 800
Övriga avgifter	2 091	560
Övriga ersättningar	11 342	25 804
Intäkt gästlägenhet	42 400	37 000
Fakturerade kostnader	3 420	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	12
Erhållna statliga bidrag, laddstolpar	61 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 719	17 009
Försäkringsersättningar	45 028	55 676
Summa övriga rörelseintäkter	258 120	291 402

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-771 908	-229 705
Reparationer	-476 205	-430 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-268 593	-265 755
Försäkringspremier	-112 981	-107 601
Kabel- och digital-TV	-138 428	-213 769
Återbäring från Riksbyggen	14 250	19 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 232	-41 398
Serviceavtal	-41 755	-33 707
Obligatoriska besiktningar	-89 672	-99 707
Snö- och halkbekämpning	-26 477	-20 758
Förbrukningsinventarier	-65 887	-90 715
Fordons- och maskinkostnader	-81	-926
Vatten	-283 325	-282 663
Fastighetsel	-766 570	-732 747
Uppvärmning	-869 622	-841 846
Sophantering och återvinning	-128 745	-121 263
Förvaltningsarvode drift	-44 652	-57 674
Summa driftkostnader	-4 085 883	-3 551 235

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 195 488	-1 109 864
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
Resekostnader	0	-81
IT-kostnader	-3 515	-11 624
Arvode, yrkesrevisorer	-16 032	-19 438
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 643
Kreditupplysningar	-4 120	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 866	-27 753
Representation	-6 546	-10 900
Kontorsmateriel	-8 404	-17 267
Telefon och porto	-18 105	-13 959
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-57	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Konsultarvoden	-3 975	-7 034
Bankkostnader	-6 645	-2 025
Övriga externa kostnader	-27 650	-43 086
Summa övriga externa kostnader	-1 317 821	-1 272 316

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-90 126	-84 000
Sammanträdesarvoden	-59 280	-69 110
Övriga ersättningar	0	-2 862
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-77 851	-86 757
Övriga kostnadsersättningar	-15 431	-7 948
Övriga personalkostnader	-3 900	-14 971
Sociala kostnader	-58 146	-52 794
Summa personalkostnader	-304 734	-318 442

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 653 235	-2 653 235
Avskrivning Markinventarier	-24 750	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 000	-28 000
Avskrivning Installationer	-33 900	-37 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 739 885	-2 718 735

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen	18 576	17 802
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 576	17 802

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 926	6 455
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 555	27
Övriga ränteintäkter	0	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 481	6 507

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 619 837	-1 661 992
Övriga räntekostnader	-972	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 620 809	-1 661 992

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	342 500
	353 134 165	353 134 165
Årets anskaffningar		
Markinventarier	123 750	
	123 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	353 257 915	353 134 165
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 975 313	-9 322 078
Anslutningsavgifter	-342 500	-342 500
	- 12 317 813	- 9 664 578
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 653 235	-2 653 235
Årets avskrivning markinventarier	-24 750	
	- 2 677 985	- 2 653 235
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 14 995 798	- 12 317 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	338 262 117	340 816 352
Varav		
Byggnader	283 896 117	286 549 352
Mark	54 267 000	54 267 000
Markinventarier	99 000	
Totalt taxeringsvärde	240 612 000	240 612 000
<i>varav byggnader</i>	<i>172 000 000</i>	<i>172 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 612 000</i>	<i>68 612 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 727	97 727
Maskiner	257 424	257 424
Inventarier och verktyg	140 000	140 000
Installationer	249 438	70 938
	744 589	566 089
Årets anskaffningar		
Installationer	0	178 500
	0	178 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	744 589	744 589
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-56 000	-28 000
Installationer	-108 438	-70 938
	- 519 589	- 454 089
Årets avskrivningar		
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	-28 000	-28 000
Installationer	-33 900	-37 500
	- 61 900	- 65 500
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-84 000	-56 000
Installationer	-142 338	-108 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 581 489	- 519 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 100	225 500
Varav		
Inventarier och verktyg	56 000	84 000
Installationer	107 100	141 000

R

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag, Riksbyggen	193 500	193 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	193 500	193 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	208	83 068
Kundfordringar	52	1 552
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	260	84 620

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	50 967	60 705
Summa övriga fordringar	50 967	60 705

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 655	112 981
Förutbetalda driftkostnader	0	4 173
Förutbetalt förvaltningsarvode	299 177	0
Förutbetald vattenavgift	25 441	24 695
Förutbetald renhållning	3 185	5 611
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 310	27 796
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 900	300 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	486 668	475 961

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 674 755	1 663 045
Transaktionskonto	1 627 353	1 648 353
Summa kassa och bank	3 302 108	3 311 399

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	96 507 068	98 307 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 200 000	-1 800 000
Långfristig skuld vid årets slut	94 307 068	96 507 068

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2018-06-28	12 007 00	-11 757 000	250 000	0
SWEDBANK		2018-12-20	29 183 068	-28 983 068	200 000	0
NORDEA	0,73%	2019-06-28	0	11 757 000	250 000	11 507 000
SWEDBANK	1,05%	2020-05-25	19 250 000	0	500 00	18 750 000
SWEDBANK	1,32%	2021-05-25	18 242 000	0	500 000	17 742 000
SWEDBANK	1,50%	2022-01-25	19 625 000	0	100 000	19 525 000
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-12-30	0	28 983 068	0	28 983 068
Summa			98 307 068	0	1 800 000	96 507 068

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	0	185 656
Mottagna depositioner	136 020	132 539
Skuld för moms	20 177	38 049
Skuld sociala avgifter och skatter	101 855	101 550
Avräkning hyror och avgifter	1 490	760
Clearing	24 891	318
Summa övriga skulder	284 433	458 873

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	16 264	13 663
Upplupna driftskostnader	0	4 341
Upplupna elkostnader	76 795	50 548
Upplupna värmekostnader	123 889	0
Upplupna revisionsarvoden	22 868	23 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 801	10 338
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 546	9 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 426	724 543
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	752 590	836 302

Not Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

109 720 000

109 720 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

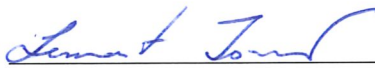
Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-04-24

Ort och datum



Anita Nordstedt Sparrvik



Lennart Isacsson



Hassan Hashemian



Roland Andersson



Victoria Bergstrand



Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2019-04-26Peter Cederblad
Malmö KPMG
Auktoriserad revisorTony Schapiro
Förtroendevald revisor

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 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 2018 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 registrerat revisionsbolag 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 fortlöpa 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 försummelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 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.

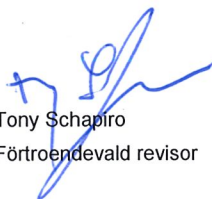
Malmö den

26/4-19

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 överlätas 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

Anläggningsstillgångar

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 planerliga 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.

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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

