

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Concordia
Org nr: 716439-5837

2023-01-01 – 2023-12-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 ska 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 avslutades

Styrelsens ord

Som nämns i årsredovisningen för år 2022 har föreningen under år 2023 upphandlat ett nytt förvaltningsavtal. Arbetet, som inleddes vid årsskiftet, har omfattat inhämtande av offerter från flera leverantörer av förvaltningstjänster, analyser av offerterna samt möten och diskussioner med företrädare för leverantörerna ifråga. Diskussionerna har lett till förändringar av de ursprungliga offerterna, såväl vad gäller begärd ersättning som vilka tjänster som ersättningen skulle omfatta utan tillägg. Framåt halvårsskiftet fann styrelsen att det bästa alternativet för föreningen var att teckna ett nytt treårigt avtal med Riksbyggen, bättre än det tidigare såväl beloppsmässigt som innehållsmässigt. Vidare kunde det nya avtalet tidigareläggas till att börja gälla redan vid halvårsskiftet, istället för vid kommande årsskifte. Spolning av avloppssystemet har skett under hösten år 2023 som planerat (görs vart tredje år för att undvika besvärliga vattenskador).

Vid sistlidna årsskifte har företagits en låneupphandling via Riksbyggens tjänst gemensam låneupphandling (GLU). Efter analys av från olika banker inkomna offerter beslöt styrelsen att acceptera offerten från Handelsbanken AB (Stadshypotek AB) med ett års kapitalbindning och kvartalsvisa stiborrelaterade räntejusteringar. Föreningens underhållsplan uppdateras varje år, så har också skett under år 2023.

Innehållsförteckning

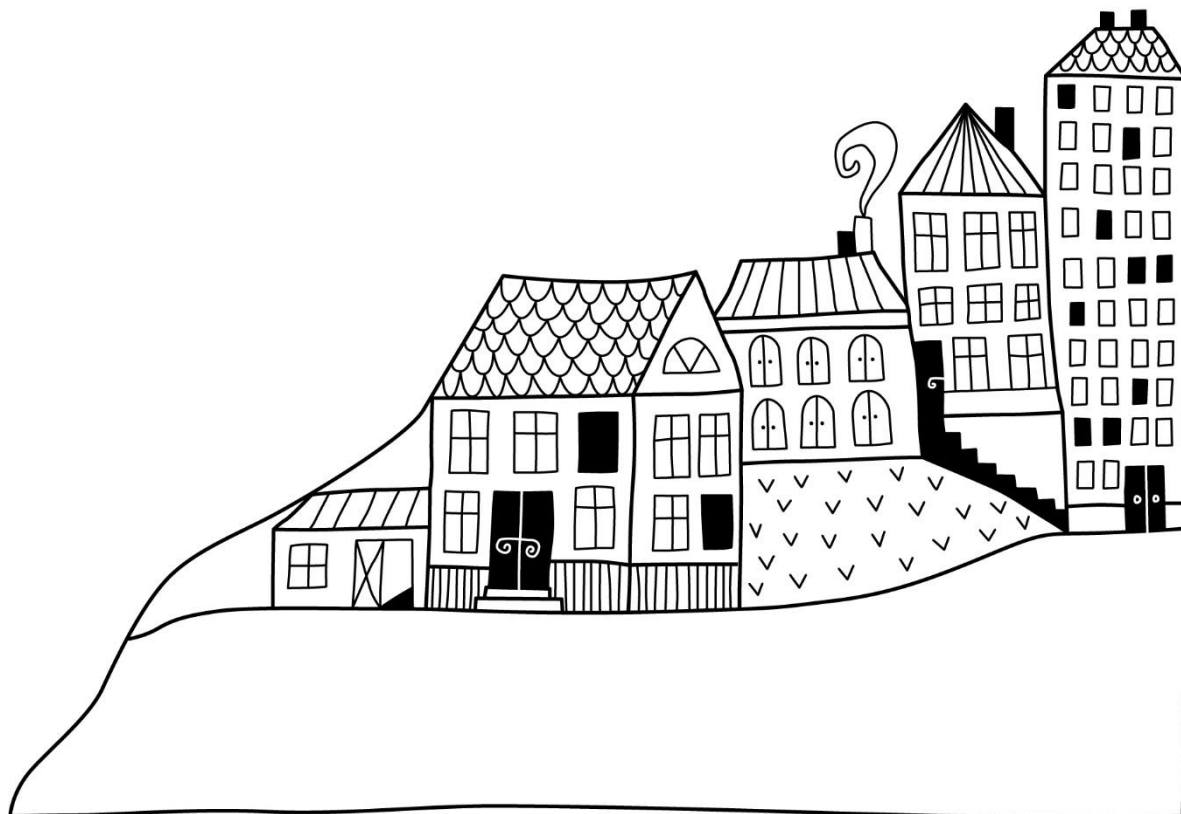
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Concordia får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen 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 högre än föregående år p.g.a. höjda avgifter och elstödet som inkom under 2023.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 107% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 686 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 644 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		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	4	Antal garageplatser	101
2 rum och kök	37	Antal garage MC-platser	6
3 rum och kök	46	Antal lokaler	2
4 rum och kök	42		
Total tomtarea	4 360 m ²		
Bostäder bostadsrätt	11 384 m ²		
Total bostadsarea	11 384 m ²		
Garagelokaler	2 800 m ²		
Lokaler hyresrätt	238 m ²		
Total lokalarea	3 038 m ²		
Årets taxeringsvärde	326 985 000 kr		
Föregående års taxeringsvärde	326 985 000 kr		

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Helvar AB	122	2026-09-30
Laservanish AB	116	2023-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,16 % 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 avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Stena Recycling AB	Återvinning
InfraCom Managed Services AB	Fiber
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

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 349 tkr och planerat underhåll för 135 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 646 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 183 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 646 tkr (183 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Oljning och lackering 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
Injustering av värmesystem med EB-metoden	2018-2019
Garageport	2019
Klimatanläggning lokal	2020
Byte av armaturer i garage	2020
Stamspolning	2020
Byte av cirkulationspump	2020
Byte av bromsar på hiss	2020
Entrédörrar	2020
Ventilation	2022
Fönstergaller	2022
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Avloppspolning	135 034

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Sparrvik	Ordförande	2024
Lennart Isaksson	Ledamot	2025
Mohammad Hassan Hashemian	Ledamot	2025
Josefin Lepp	Ledamot	2024
Roland Andersson	Ledamot	2024
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2024
Suppleant	2025
Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Emil Pålsson	Förtroendevald revisor	2024
Louise Lindberg	Revisorssuppleant	2024

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2024
2024
2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen mottagit elstöd om ca 532 tkr. Styrelsen har beslutat att sänka imd-kostnaden (för el) under 2024 för att kompensera medlemmarna för elstödet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

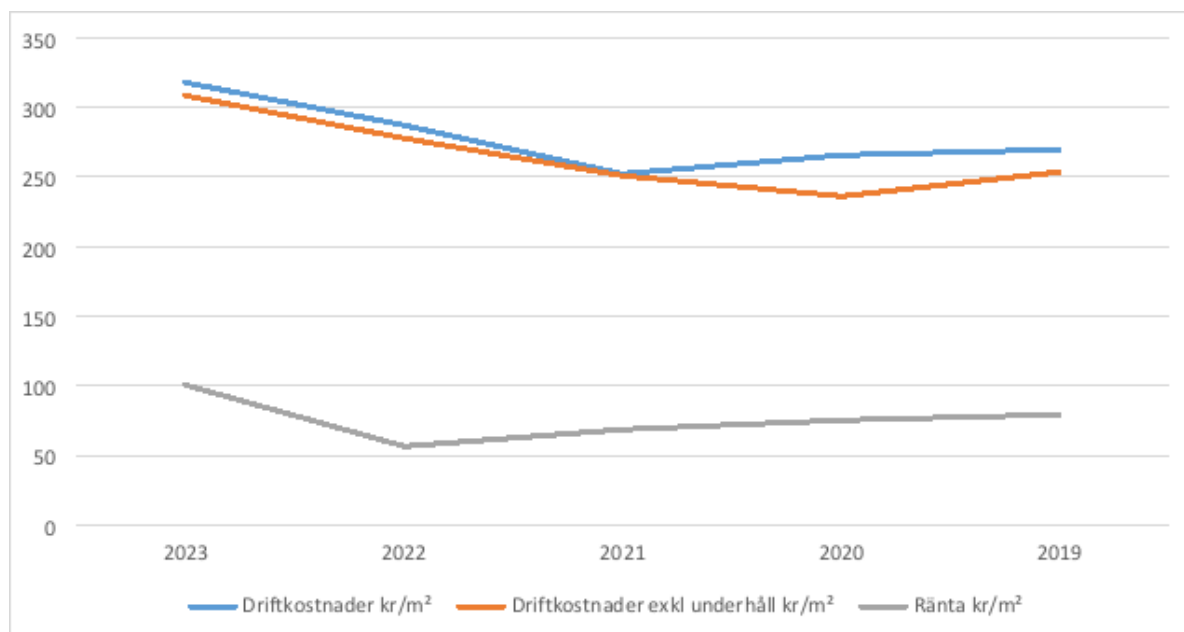
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	10 431	9 665	9 522	9 466	9 379
Rörelsens intäkter	11 178	9 943	9 716	9 640	9 690
Resultat efter finansiella poster*	959	739	914	376	217
Årets resultat	959	739	914	376	217
Resultat exkl avskrivningar	3 644	3 449	3 629	3 118	2 959
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	998	948	1 230	700	571
Balansomslutning	331 295	332 767	337 828	338 698	340 446
Årets kassaflöde	1 231	-2 066	1 281	909	736
Soliditet %*	75	74	73	72	72
Likviditet %	14	17	13	27	116
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	80	84	85	85	84
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	781	733	723	720	713
Driftkostnader kr/kvm	317	287	252	265	269
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	307	277	250	235	252
Energikostnad kr/kvm	191	168	148	138	141
Underhållsfond kr/kvm	1 213	1 039	875	710	572
Reservering till underhållsfond kr/kvm	183	173	166	168	166
Sparande kr/kvm	262	249	253	246	222
Ränta kr/kvm	101	56	68	74	78
Skuldsättning kr/kvm	5 679	5 839	6 213	6 387	6 539
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 195	7 397	7 871	8 091	8 284
Räntekänslighet %	9,2	10,1	10,9	11,2	11,6

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	14 977 739	-19 571 149	738 721
Disposition enl. årsstämmobeslut			738 721	-738 721
Reservering underhållsfond		2 646 000	-2 646 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-135 034	135 034	
Årets resultat				958 630
Vid årets slut	250 280 250	17 488 705	-21 343 394	958 630

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 832 428
Årets resultat	958 630
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 646 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 034
Summa	-20 384 764

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 20 384 764**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 430 791	9 664 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	747 138	277 584
Summa rörelseintäkter		11 177 929	9 942 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 569 674	-4 132 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 343 757	-1 403 542
Personalkostnader	Not 6	-251 987	-200 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 685 865	-2 710 615
Summa rörelsekostnader		-8 851 282	-8 447 568
Rörelseresultat		2 326 647	1 494 967
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 870	18 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	85 186	34 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 457 074	-808 919
Summa finansiella poster		-1 368 018	-756 246
Resultat efter finansiella poster		958 630	738 721
Årets resultat		958 630	738 721

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	325 152 667	327 838 532
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		325 152 667	327 838 532
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		325 346 167	328 032 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-122	157
Övriga fordringar	Not 15	50 980	52 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	505 105	520 487
Summa kortfristiga fordringar		555 963	573 242
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 393 121	4 162 097
Summa kassa och bank		5 393 121	4 162 097
Summa omsättningstillgångar		5 949 084	4 735 339
Summa tillgångar		331 295 250	332 767 371

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 280 250	250 280 250
Fond för yttre underhåll		17 488 704	14 977 739
Summa bundet eget kapital		267 768 954	265 257 989
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 343 393	-19 571 149
Årets resultat		958 630	738 721
Summa fritt eget kapital		-20 384 764	-18 832 428
Summa eget kapital		247 384 191	246 425 561
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 474 000	57 924 000
Summa långfristiga skulder		40 474 000	57 924 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	41 433 068	26 283 068
Leverantörsskulder	Not 19	416 665	622 095
Skatteskulder		54 000	44 970
Övriga skulder	Not 20	191 331	191 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 341 996	1 276 357
Summa kortfristiga skulder		43 437 060	28 417 810
Summa eget kapital och skulder		331 295 250	332 767 371

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	958 630	738 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 685 865	2 710 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 644 495	3 449 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	17 279	-2 971
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-130 750	-399 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 531 024	3 046 857
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-287 500
Investeringar i pågående byggnation	0	575 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	287 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 300 000	-5 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300 000	-5 400 000
Årets kassaflöde	1 231 024	-2 065 643
Likvidamedel vid årets början	4 162 097	6 227 740
Likvidamedel vid årets slut	5 393 121	4 162 097
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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
Laddstolpar i garage	Linjär	2022 / 2031/ 2032

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 293 740	7 898 820
Hyror, lokaler	329 410	322 968
Hyror, garage	1 174 590	1 024 533
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 990	-10 365
Elavgifter	621 411	415 915
Sophämningsavgifter	120	0
Debiterad fastighetsskatt-	17 510	13 080
Summa nettoomsättning	10 430 791	9 664 951

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	75 852	76 066
Övriga avgifter	900	1 150
Övriga ersättningar	109 805	107 209
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-7
Erhållna statliga bidrag	532 592	0
Övriga rörelseintäkter	4 121	8 241
Försäkringsersättningar	23 885	84 925
Summa övriga rörelseintäkter	747 138	277 584

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-135 034	-140 517
Reparationer	-349 112	-318 498
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 831	-315 801
Försäkringspremier	-176 503	-157 036
Kabel- och digital-TV	-186 926	-157 091
Återbäring från Riksbyggen	12 100	14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 759	-37 871
Serviceavtal	-30 550	-18 131
Obligatoriska besiktningar	-109 710	-173 202
Snö- och halkbekämpning	-103 660	-36 930
Statuskontroll	-1 588	0
Förbrukningsinventarier	-95 011	-79 167
Fordons- och maskinkostnader	0	-793
Vatten	-425 019	-341 180
Fastighetsel	-1 345 419	-1 204 444
Uppvärmning	-990 931	-882 191
Sophantering och återvinning	-149 340	-160 714
Förvaltningsarvode drift	-120 381	-123 440
Summa driftskostnader	-4 569 674	-4 132 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 202 598	-1 259 703
IT-kostnader	-26 217	-22 139
Arvode, yrkesrevisorer	-15 094	-24 646
Övriga förvaltningskostnader	-19 563	-9 485
Kreditupplysningar	0	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 283	-28 938
Representation	0	-8 459
Kontorsmateriel	0	-9 098
Telefon och porto	0	-22 605
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-5 788	-3 132
Övriga externa kostnader	-51 796	-9 796
Summa övriga externa kostnader	-1 343 757	-1 403 542

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-91 874	-95 509
Sammanträdesarvoden	-98 475	-70 080
Övriga ersättningar	-1 230	-1 181
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 171	-5 491
Övriga kostnadsersättningar	-300	-305
Övriga personalkostnader	-7 500	0
Sociala kostnader	-34 437	-28 240
Summa personalkostnader	-251 987	-200 805

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Avskrivning Markinventarier	-32 313	-57 063
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 685 865	-2 710 615

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 870	18 576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 870	18 576

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	84 040	7 985
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	25 828
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	204
Övriga ränteintäkter	1 054	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 186	34 097

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 450 824	-808 919
Övriga räntekostnader	-6 250	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 457 074	-808 919

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	342 500
Markinventarier	446 875	159 375
	353 581 040	353 293 540
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	287 500
	0	287 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	353 581 040	353 581 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 242 758	-22 589 206
Anslutningsavgifter	-342 500	-342 500
Markinventarier	-157 250	-100 188
	-25 742 508	-23 031 893
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markinventarier	-32 313	-57 063
	-2 685 866	-2 710 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 428 374	-25 742 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	325 152 667	327 838 532
Varav		
Byggnader	270 628 354	273 281 907
Mark	54 267 000	54 267 000
Markinventarier	257 313	289 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	315 000 000	315 000 000
Lokaler	11 985 000	11 985 000
Totalt taxeringsvärde	326 985 000	326 985 000
<i>varav byggnader</i>	<i>234 800 000</i>	<i>234 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 185 000</i>	<i>92 185 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	249 438
	744 589	744 589
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	744 589	744 589
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
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	-249 438
	-744 589	-744 589
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-140 000	-140 000
Installationer	-249 438	-249 438
	-744 589	-744 589
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	193 500	193 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	193 500	193 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-97	182
Kundfordringar	-25	-25
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-122	157

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 980	51 225
Momsfordringar	0	1 373
Summa övriga fordringar	50 980	52 598

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	211 804	176 503
Förutbetalt förvaltningsarvode	275 434	316 310
Förutbetald renhållning	0	-11 995
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 351	24 683
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	332
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 516	14 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	505 105	520 487

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 452 742	2 716 826
Transaktionskonto	1 940 379	1 445 271
Summa kassa och bank	5 393 121	4 162 097

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	81 907 068	84 207 068
Lån som omsätts nästkommande räkenskapsår	-39 133 068	-24 583 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 300 000	-1 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	40 474 000	57 924 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,51%	2024-03-30	24 583 068,00	0,00	600 000,00	23 983 068,00
NORDEA	0,70%	2024-05-25	16 750 000,00	0,00	500 000,00	16 250 000,00
SWEDBANK	0,86%	2025-01-24	18 150 000,00	0,00	100 000,00	18 050 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-06-01	15 217 000,00	0,00	600 000,00	14 617 000,00
SBAB	0,88%	2027-05-10	9 507 000,00	0,00	500 000,00	9 007 000,00
Summa			84 207 068,00	0,00	2 300 000,00	81 907 068,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån om totalt 39 133 068kr som omsätts nästkommande år som också skall betraktas som en kortfristig skuld. Fortsätter föreningen med samma amorteringstakt beräknas skulden om fem år uppgå till 70 407 068kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	416 665	316 845
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	305 250
Summa leverantörsskulder	416 665	622 095

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	137 611	133 570
Skuld för moms	-11 578	0
Skuld sociala avgifter och skatter	65 298	57 750
Summa övriga skulder	191 331	191 320

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	44 160	40 873
Upplupna driftskostnader	48 315	13 482
Upplupna elkostnader	140 074	130 138
Upplupna vattenavgifter	36 534	0
Upplupna värmekostnader	137 539	126 073
Upplupna kostnader för renhållning	13 860	8 824
Upplupna revisionsarvoden	14 063	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 646	73 704
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	898 805	861 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 341 996	1 276 357

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	109 720 000	109 720 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anita Sparrvik

Lennart Isaksson

Josefin Lepp

Roland Andersson

Mohammad Hassan Hashemian

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

Håkan Ekstrand, Faktor AB
Auktoriserad revisor

Emil Pålsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513978309

Dokument

Årsredovisning brf Concordia 2023 208064
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-03-28 09:00:13 CET (+0100) av Pontus
Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2024-04-12 11:12:16 CEST (+0200)

Signerare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se
Signerade 2024-03-28 09:00:15 CET (+0100)

Anita Sparrvik (AS)
anitasparrvik@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA MARGARETA NORDSTEDT SPARRVIK"
Signerade 2024-03-28 09:30:43 CET (+0100)

Lennart Isaksson (LI)
clennartsisacsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Lennart Sigvard Isaksson"
Signerade 2024-03-28 17:09:53 CET (+0100)

Josefin Lepp (JL)
josefin.lepp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Josefin Maj Louise Lepp"
Signerade 2024-04-04 19:07:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513978309

Roland Andersson (RA)
andersson.j.roland@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND ANDERSSON"
Signerade 2024-03-28 09:39:54 CET (+0100)

Mohammad Hassan Hashemian (MHH)
m.hassan.hashemian@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOHAMMAD HASSAN HASHEMIAN"
Signerade 2024-03-29 00:03:02 CET (+0100)

Per Lundahl (PL)
Per.Lundahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LUNDAHL"
Signerade 2024-03-28 10:53:40 CET (+0100)

Emil Pålsson (EP)
emilpalsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil
Hans-Ingvar Pålsson"
Signerade 2024-04-11 19:50:39 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-12 11:12:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513978309

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

