

ÅRSREDOVISNING 2019

Rb brf Concordia i Malmö 2019.01.01–2019.12.31

org nr 716439-5837



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 stadseenlig 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

Medlemsvinst

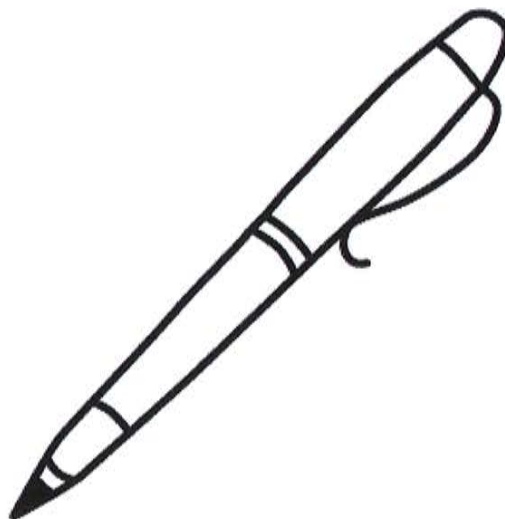
RB BRF Concordia i Malmö är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 20 700 kronor i återbäring samt 18 576 kronor i utdelning.

Styrelsens ord

Som nämnts i årsredovisningen för år 2018 har föreningen installerat ett nytt värmesystem för ökad värmekomfort och lägre uppvärmningskostnader. Klagomål på värmen har nästan försvunnit sedan vi införde förändringen så ändringen har haft avsedd effekt. Vad gäller lägre uppvärmningskostnader har systemet varit i drift alltför kort tid för att en kostnadsmässig utvärdering ska vara meningsfull.

Under 2019 har föreningen genomfört en fullständig kanalrensning (rensning av både tillufts- och frånluftskanalerna) i lägenheterna. Föreningen har också utfört såväl en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som en Status & Elsäkerhetskontroll i lägenheterna.

Under 2020 är det återigen tid att spola avloppsrören.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
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
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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.

Intäkterna har ökat och driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år. Främst beror det bättre resultatet på att räntekostnaderna minskat betydligt p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt den löpande amorteringen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 959 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
Garagelokaler	2 800 m ²
Lokaler hyresrätt	238 m ²

Årets taxeringsvärde	294 318 000 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 3,35 % 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
Fastighetservice	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 446 tkr och planerat underhåll för 238 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 2 388 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 205 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 486 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 054 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 388 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 i garage, omläggning av takterass	2017
Injustering av värmesystem med EB-metoden	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Slutfakturering EB-metoden	206 723
Garageport	31 500

2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Nordstedt Sparrvik	Ordförande	2020
Lennart Isacsson	Vice ordförande	2021
Roland Andersson	Ledamot	2020
Hassan Hashemian	Ledamot	2021
Victoria Bergstrand	Ledamot	2020
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Arwidsson	Suppleant	2021
Carina Wiberg	Suppleant	2020
Marie Fredlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tony Schapiro	Förtroendevald revisor	2020
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wiard Von Klopp	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Isaksson	2020
Lovisa Maddams	2020
Christina Lind	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften. Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt. Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1% från och med 2020-01-01.

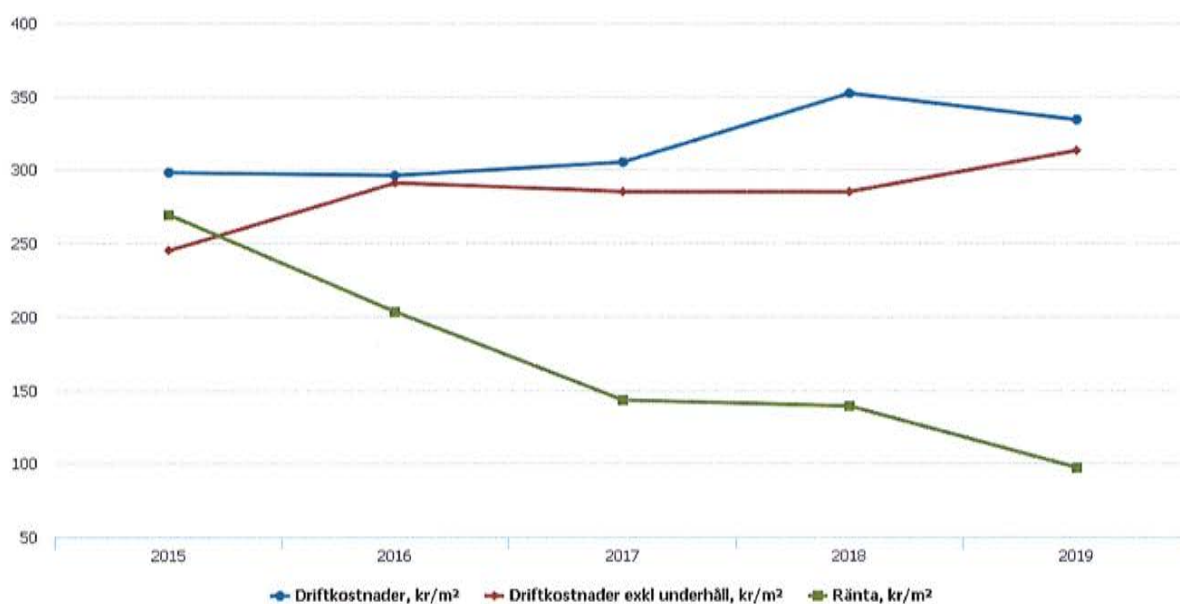
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 379	9 221	8 845	8 957	8 981
Resultat efter finansiella poster	217	-564	-362	-920	-1 694
Årets resultat	217	-564	-362	-920	-1 694
Resultat exkl. avskrivningar	2 959	2 176	2 357	1 837	1 051
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	571	-181	4	-600	749
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	205	203	202	210	26
Balansomslutning	340 446	342 459	345 168	346 489	349 054
Kassaflöde, indirekt metod	736	-9	915	50	313
Soliditet %	72	71	71	71	70
Likviditet %	116	97	100	88	110
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	667	660	660	660
Driftkostnader, kr/m ²	334	352	305	296	298
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	313	285	285	291	245
Ränta, kr/m ²	97	139	143	203	269
Underhållsfond, kr/m ²	710	525	388	205	0
Lån, kr/m ²	8 115	8 304	8 445	8 614	8 726



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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	6 099 051	-11 635 331	-564 023
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	-
Disposition enl. årsstämmobeslut			-564 023	564 023
Reservering underhållsfond		2 388 000	-2 388 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-238 223	238 223	
Årets resultat				216 800
Vid årets slut	250 280 250	8 248 828	-14 349 131	216 800

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 199 354
Årets resultat	216 800
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 388 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	238 223
Summa	-14 132 331

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 132 331**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 378 865	9 220 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 287	258 120
Summa rörelseintäkter		9 690 152	9 479 052
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 878 529	-4 085 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 440 707	-1 317 821
Personalkostnader	Not 6	-305 638	-304 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 742 003	-2 739 885
Summa rörelsekostnader		-8 366 877	-8 448 323
Rörelseresultat		1 323 275	1 030 729
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 576	18 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 703	7 481
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 130 754	-1 620 809
Summa finansiella poster		-1 106 475	-1 594 752
Resultat efter finansiella poster		216 800	-564 023
Årets resultat		216 800	-564 023

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	335 583 814	338 262 117
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	99 400	163 100
Summa materiella anläggningstillgångar		335 683 214	338 425 217
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		335 876 714	338 618 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 136	260
Övriga fordringar	Not 15	58 291	50 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	470 578	486 668
Summa kortfristiga fordringar		531 005	537 895
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 037 800	3 302 108
Summa kassa och bank		4 037 800	3 302 108
Summa omsättningstillgångar		4 568 805	3 840 004
Summa tillgångar		340 445 520	342 458 721

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 280 250	250 280 250
Fond för yttre underhåll		8 248 828	6 099 051
Summa bundet eget kapital		258 529 078	256 379 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 349 131	-11 635 331
Årets resultat		216 800	-564 023
Summa fritt eget kapital		-14 132 331	-12 199 354
Summa eget kapital		244 396 747	244 179 947
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	92 107 068	94 307 068
Summa långfristiga skulder		92 107 068	94 307 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 200 000	2 200 000
Leverantörsskulder		507 275	611 971
Skatteskulder		0	122 712
Övriga skulder	Not 19	256 047	284 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	978 382	752 590
Summa kortfristiga skulder		3 941 704	3 971 706
Summa eget kapital och skulder		340 445 520	342 458 721

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	216 800	-564 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 742 003	2 739 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 958 803	2 175 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 891	83 390
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-30 002	-344 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 935 692	1 914 460
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark		-123 750
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-123 750
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 200 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-1 800 000
Årets kassaflöde	735 692	-9 291
Likvidamedel vid årets början	3 302 108	3 311 399
Likvidamedel vid årets slut	4 037 800	3 302 108
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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 661 647	7 590 492
Hyrer, lokaler	313 768	309 464
Hyrer, garage	999 650	989 098
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler och garage	-20 829	-32 428
Rabatter	0	-293
Elavgifter	411 549	351 519
Debiterad fastighetsskatt	13 080	13 080
Summa nettoomsättning	9 378 865	9 220 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Internetavgifter	60 372	68 241
Övriga avgifter	4 482	2 091
Övriga ersättningar	26 332	11 342
Intäkt gästlägenhet	86 200	42 400
Fakturerade kostnader	180	3 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	4
Erhållna statliga bidrag	0	61 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 007	23 719
Försäkringsersättningar	102 720	45 028
Summa övriga rörelseintäkter	311 287	258 120

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-238 223	-771 908
Reparationer	-445 978	-476 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-260 813	-268 593
Försäkringspremier	-129 655	-112 981
Kabel- och digital-TV	-135 567	-138 428
Återbäring från Riksbyggen	20 700	14 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 036	-15 232
Serviceavtal	-47 573	-41 755
Obligatoriska besiktningar	-278 712	-89 672
Snö- och halkbekämpning	-22 897	-26 477
Förbrukningsinventarier	-64 382	-65 887
Fordons- och maskinkostnader	0	-81
Vatten	-298 570	-283 325
Fastighetsel	-948 459	-766 570
Uppvärmning	-781 511	-869 622
Sophantering och återvinning	-138 148	-128 745
Förvaltningsarvode drift	-90 705	-44 652
Summa driftkostnader	-3 878 529	-4 085 883

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 219 489	-1 195 488
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
Resekostnader	-147	0
IT-kostnader	-1 589	-3 515
Arvode, yrkesrevisorer	-17 100	-16 032
Övriga förvaltningskostnader	-6 442	0
Kreditupplysningar	-1 305	-4 120
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 301	-20 866
Representation	-5 920	-6 546
Kontorsmateriel	-10 973	-8 404
Telefon och porto	-15 087	-18 105
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-211	-57
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Konsultarvoden	0	-3 975
Bankkostnader	-4 210	-6 645
Advokat och rättegångskostnader	-11 250	0
Övriga externa kostnader	-111 265	-27 650
Summa övriga externa kostnader	-1 440 707	-1 317 821

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-81 376	-90 126
Sammanträdesarvoden	-71 760	-59 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-91 634	-77 851
Övriga kostnadsersättningar	-5 108	-15 431
Övriga personalkostnader	-7 850	-3 900
Sociala kostnader	-47 910	-58 146
Summa personalkostnader	-305 638	-304 734

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 653 553	-2 653 235
Avskrivning Markinventarier	-24 750	-24 750
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 000	-28 000
Avskrivning Installationer	-35 700	-33 900
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 742 003	-2 739 885



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen	18 576	18 576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 576	18 576

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 589	5 926
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	114	1 555
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 703	7 481

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 130 920	-1 619 837
Övriga räntekostnader (2019 korrigerig)	166	-972
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 130 754	-1 620 809

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	342 500
Markinventarier	123 750	
	353 257 915	353 134 165
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	123 750
	0	123 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	353 257 915	353 257 915
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 628 548	-11 975 313
Anslutningsavgifter	-342 500	-342 500
Markinventarier	-24 750	
	-14 995 798	-12 317 813
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 653 553	-2 653 235
Årets avskrivning markinventarier	-24 750	-24 750
	-2 678 303	-2 677 985
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 674 101	-14 995 798
Restvärde enligt plan vid årets slut	335 583 814	338 262 117
Varav		
Byggnader	281 242 564	283 896 117
Mark	54 267 000	54 267 000
Markinventarier	74 250	99 000
Totalt taxeringsvärde	294 318 000	240 612 000
<i>varav byggnader</i>	<i>191 400 000</i>	<i>172 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>102 918 000</i>	<i>68 612 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	744 589	744 589
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-84 000	-56 000
Installationer	-142 338	-108 438
	-581 489	-519 589
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 000	-28 000
Installationer	-35 700	-33 900
	-63 700	-61 900
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-112 000	-84 000
Installationer	-178 038	-142 338
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-645 189	-581 489
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 400	163 100
Varav		
Inventarier och verktyg	28 000	56 000
Installationer	71 400	107 100

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	767	208
Kundfordringar	1 369	52
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 136	260

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	7 141	0
Skattekonto	51 150	50 967
Summa övriga fordringar	58 291	50 967

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 896	129 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	307 922	299 177
Förutbetald vattenavgift	0	25 441
Förutbetald renhållning	0	3 185
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 596	21 310
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 164	7 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	470 578	486 668

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 727 865	1 674 755
Transaktionskonto	2 309 935	1 627 353
Summa kassa och bank	4 037 800	3 302 108



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	94 307 068	96 507 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 200 000	-2 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	92 107 068	94 307 068

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,17%	2019-06-28	11 507 000	-11 257 000	250 000	0
SWEDBANK	1,05%	2020-05-25	18 750 000	0	500 000	18 250 000
NORDEA	0,51%	2020-06-29	0	11 257 000	250 000	11 007 000
SWEDBANK	1,32%	2021-05-25	17 742 000	0	500 000	17 242 000
SWEDBANK	1,50%	2022-01-25	19 525 000	0	100 000	19 425 000
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-12-30	28 983 068	0	600 000	28 383 068
Summa			96 507 068	0	2 200 000	94 307 068

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 83 307 068 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	134 120	136 020
Skuld för moms	15 439	20 177
Skuld sociala avgifter och skatter	106 428	101 855
Avräkning hyror och avgifter	0	1 490
Clearing	60	24 891
Summa övriga skulder	256 047	284 433

5

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 546	16 264
Upplupna driftskostnader	9 375	0
Upplupna elkostnader	91 301	76 795
Upplupna värmekostnader	129 058	123 889
Upplupna kostnader för renhållning	3 087	0
Upplupna revisionsarvoden	17 500	22 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 546
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	721 514	490 426
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	978 382	752 590

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	109 720 000	109 720 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-09-15

Ort och datum



Anita Nordstedt Sparrvik



Lennart Isacsson



Roland Andersson



Hassan Hashemian



Victoria Bergstrand



Per Lundahl

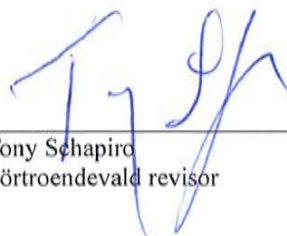
Vår revisionsberättelse har lämnats

16/9-20

Malmö 2020-



Peter Cederblad
Malmö KPMG
Auktoriserad revisor



Tony Schapiro
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Concordia för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 fortlöppande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 16 april 2020

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, fastighetsservice 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, driftkostnader, 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 planenliga 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.

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



RB BRF Concordia i Malmö
Organisationsnummer: 716439-583



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Concordia i Malmö i samarbete med Riksbyggen.