

ÅRSREDOVISNING 2020

Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia

2020.01.01–2020.12.31

org nr 716439-5837



Dagordning vid ordinarie årsstämma

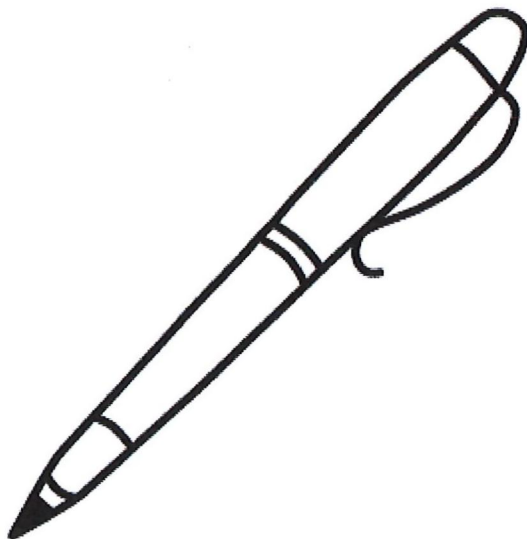
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) 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

Styrelsens ord

Som nämnts i årsredovisningen för år 2019 har föreningen under det gångna året låtit spola samtliga avloppsrör i fastigheten för att minska risken för vattenskador.

Vidare har föreningen under år 2020 anlitat ett måleriföretag för slipning och lackering av entrépartier och portikportar mot Baltzarsgatan och Fabriksgatan.

Under år 2021 kommer föreningen att med klimatbidrag få installerat ytterligare tre laddboxar i garaget för att möta en ökad efterfrågan på parkeringsplatser med sådan utrustning. Föreningen avser också att under året utreda förutsättningarna (bland annat möjligheten att få klimatbidrag) och det sannolika behovet av en större samlad installation av laddmöjligheter.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Concordia får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Intäkterna har minskat jämfört med föregående år vilket beror främst på att en större försäkringsersättning betalades ut under 2019. Driftkostnaderna har minskat något jämfört med tidigare år på grund av lägre reparationskostnader samt att en obligatorisk ventilationskontroll utfördes 2019. Övriga externa kostnader har sjunkit på grund att 2019 så hade föreningen extraordinära kostnader för brandklassning av rör samt en ny hemsida. Räntekostnaderna har sjunkit till följd av lägre räntor vid villkorsändringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 238 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Likviditetsförändring

På grund av ett nytt revisionsutlåtande (RevU-18) ska alla lån som villkorsändras nästkommande verksamhetsår klassificeras som kortfristig skulder. Detta påverkar bland annat nyckeltalet för likviditet.

Riksbyggen Brf Concordia i Malmö omfattas av ovanstående då föreningen har 1 lån på 16,7 mkr som ska villkorsändras 2021-05-25.

Föreningens likviditet har därmed förändras från 116 % till 27 %, där tidigare års likviditetsnyckeltal ej omfattades av detta krav.

Vid exkludering av ovanstående villkorsändring på 16,7 mkr från kortfristiga skulder och tillförande av dess amorteringstakt på 0,5 mkr per år blir förändringen av likviditet från 116 % till 138 %.

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	4 360 m ²
Total bostadsarea	11 384 m ²
Lokaler hyresrätt	238 m ²
Garagelokaler	2 800 m ²
Årets taxeringsvärde	294 318 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	294 318 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Oxceed AB	122	Till och med 2021-12-31
Laservanish AB	116	Till och med 2021-12-31

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 avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Stena Recycling AB	Återvinning
Öretel	Bredband
Com Hem	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 263 tkr och planerat underhåll för 429 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 2 418 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 208 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 568 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 063 tkr (92 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 418 tkr (208 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		Årets utförda underhåll	
Beskrivning	År	Beskrivning	Summa
Oljning och lackering av träpartier	2011	Klimatanläggning lokal	54 000 kr
Omläggning av klinkers	2012	Byte av armaturer i garage	21 250 kr
Isolering portal	2012	Stamspolning	163 834 kr
Uppdatering fiberkabel	2012	Byte av cirkulationspump	31 030 kr
Trädgårdsbelysning	2012	Byte av bromsar på hissar	75 000 kr
Filter och ventilation	2014	Entrédörrar	84 000 kr
Del av fasad	2014		
Uppdatering av kamerasytem	2016		
Brandlarm i garage, omläggning av takterass	2017		
Injustering av värmesystem med EB-metoden	2018		
Garageport	2019		

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	2022
Lennart Isacson	Vice ordförande	2021
Roland Andersson	Ledamot	2022
Hassan Hashemian	Ledamot	2021
Victoria Bergstrand	Ledamot	2022
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Arwidsson	Suppleant	2021
Carina Wiberg	Suppleant	Avgått
Marie Fredlund	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malmö KPMG	Auktoriserad revisionsfirma	2021
Christina Mellberg	Förtroendevald revisor	2021
Emil Pålsson	Suppleant förtroendevald revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Isaksson		2021
Magnus Andersson		2021
Erik Olin		2021

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. Föreningen har börjat debitera momspåslag på sina IMD-avgifter från och med 2020-07-01. Samtidigt har föreningen begärt momsavdrag på den andel inköpt el som gått till medlemmarnas IMD-förbrukning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

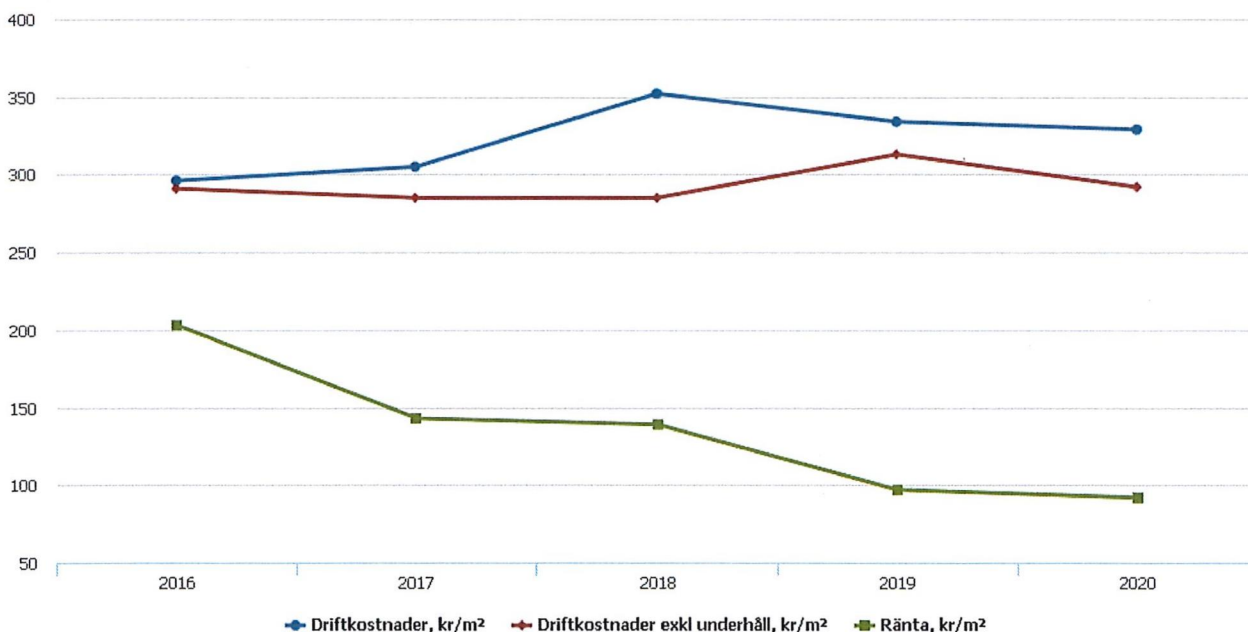
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 466	9 379	9 221	8 845	8 957
Resultat efter finansiella poster	376	217	-564	-362	-920
Årets resultat	376	217	-564	-362	-920
Resultat exklusive avskrivningar	3 118	2 959	2 176	2 357	1 837
Resultat exklusive avskr. men inkl. avsättning till underhållsfond	700	571	-181	4	-600
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	208	205	203	202	210
Balansomslutning	338 698	340 446	342 459	345 168	346 489
Kassaflöde, indirekt metod	909	736	-9	915	50
Soliditet %	72	72	71	71	71
Likviditet % (jmf-tal om lån som ska villkorsändras 2021 ej är inräknat som kortfristig skuld)	27 (138)	116	97	100	88
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	680	673	667	660	660
Driftkostnader, kr/m ²	329	334	352	305	296
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	292	313	285	285	291
Ränta, kr/m ²	92	97	139	143	203
Underhållsfond, kr/m ²	881	710	525	388	205
Lån, kr/m ²	7 925	8 115	8 304	8 445	8 614



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: 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	8 248 828	-14 349 131	216 800
Disposition enl. årsstämmobeslut			216 800	-216 800
Reservering underhållsfond		2 418 000	-2 418 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-429 113	429 113	
Årets resultat				376 438
Vid årets slut	250 280 250	10 237 715	-16 121 218	376 438

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 132 331
Årets resultat	376 438
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 418 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 113
Summa	-15 744 780

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-15 744 780**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 465 815	9 378 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 321	311 287
Summa rörelseintäkter		9 640 136	9 690 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 824 505	-3 878 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 331 815	-1 440 707
Personalkostnader	Not 6	-297 569	-305 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 742 003	-2 742 003
Summa rörelsekostnader		-8 195 892	-8 366 877
Rörelseresultat		1 444 244	1 323 275
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	18 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 945	5 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 073 751	-1 130 754
Summa finansiella poster		-1 067 806	-1 106 475
Resultat efter finansiella poster		376 438	216 800
Årets resultat		376 438	216 800

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	332 905 512	335 583 814
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 700	99 400
Summa materiella anläggningstillgångar		332 941 212	335 683 214
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		333 134 712	335 876 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	39 024	2 136
Övriga fordringar	Not 15	67 136	58 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	510 102	470 578
Summa kortfristiga fordringar		616 262	531 005
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 946 959	4 037 800
Summa kassa och bank		4 946 959	4 037 800
Summa omsättningstillgångar		5 563 221	4 568 805
Summa tillgångar		338 697 933	340 445 520

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	250 280 250	250 280 250
Fond för yttre underhåll	10 237 715	8 248 828
Summa bundet eget kapital	260 517 965	258 529 078
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 121 217	-14 349 131
Årets resultat	376 438	216 800
Summa fritt eget kapital	-15 744 780	-14 132 331
Summa eget kapital	244 773 185	244 396 747
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	73 665 068
Summa långfristiga skulder	73 665 068	92 107 068
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 442 000
Leverantörsskulder	529 578	507 275
Övriga skulder	Not 19	202 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 085 696
Summa kortfristiga skulder	20 259 680	3 941 704
Summa eget kapital och skulder	338 697 933	340 445 520

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	376 438	216 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 742 003	2 742 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 118 440	2 958 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-85 257	6 891
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	75 975	-30 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 109 159	2 935 692
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld*	-2 200 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-2 200 000
Årets kassaflöde	909 159	735 692
Likvidamedel vid årets början	4 037 800	3 302 108
Likvidamedel vid årets slut	4 946 959	4 037 800

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

* I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2125
Installation - kameraövervakning	Linjär	5	2020
Brandlarm i garage	Linjär	5	2021
Laddstolpar i garage	Linjär	5	2022

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 743 084	7 661 647
Hyror, lokaler	318 248	313 768
Hyror, garage	987 825	999 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 250	-20 829
Elavgifter	412 828	411 549
Debiterad fastighetsskatt-	13 080	13 080
Summa nettoomsättning	9 465 815	9 378 865

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Bredbandsavgifter	60 372	60 372
Övriga avgifter	0	4 482
Övriga ersättningar	59 959	117 207
Fakturerade kostnader	900	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Övriga rörelseintäkter	49 473	26 332
Försäkringsersättningar	3 620	102 720
Summa övriga rörelseintäkter	174 321	311 287

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-429 113	-238 223
Reparationer	-263 248	-445 978
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-267 521	-260 813
Försäkringspremier	-132 896	-129 655
Kabel-tv och bredband	-122 647	-135 567
Återbäring från Riksbyggen	0	20 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 911	-18 036
Serviceavtal	-60 203	-47 573
Obligatoriska besiktningar	-117 636	-278 712
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 048	0
Snö- och halkbekämpning	-25 781	-22 897
Förbrukningsinventarier	-120 040	-64 382
Fordons- och maskinkostnader	-618	0
Vatten	-326 349	-298 570
Fastighetsel	-902 390	-948 459
Uppvärmning	-763 149	-781 511
Sophantering och återvinning	-149 555	-138 148
Förvaltningsarvode drift	-119 400	-90 705
Summa driftskostnader	-3 824 505	-3 878 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 231 689	-1 219 489
Lokalkostnader	0	-1 000
Resekostnader	-21	-147
IT-kostnader	-10 439	-1 589
Arvode, yrkesrevisorer	-18 094	-17 100
Övriga förvaltningskostnader	-1 260	-6 442
Kreditupplysningar	-1 796	-1 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 514	-29 301
Representation	-44	-5 920
Kontorsmateriel	-10 301	-10 973
Telefon och porto	-15 445	-15 087
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-211
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-4 128	-4 210
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 250
Övriga externa kostnader	-7 666	-111 265
Summa övriga externa kostnader	-1 331 815	-1 440 707

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-82 776	-81 376
Sammanträdesarvoden	-70 720	-71 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-100 542	-91 634
Övriga kostnadsersättningar	-7 197	-5 108
Övriga personalkostnader	-1 000	-7 850
Sociala kostnader	-35 334	-47 910
Summa personalkostnader	-297 569	-305 638

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Avskrivning Markinventarier	-24 750	-24 750
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 000	-28 000
Avskrivning Installationer	-35 700	-35 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 742 003	-2 742 003

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	18 576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	18 576

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 589
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	5 850	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 945	5 703

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 073 751	-1 130 920
Övriga räntekostnader	0	166
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 073 751	-1 130 754

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	123 750
	353 257 915	353 257 915
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	353 257 915	353 257 915
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 282 101	-14 628 548
Anslutningsavgifter	-342 500	-342 500
Markinventarier	-49 500	-24 750
	-17 674 101	-14 995 798
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markinventarier	-24 750	-24 750
	-2 678 303	-2 678 303
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 352 404	-17 674 101
Restvärde enligt plan vid årets slut	332 905 512	335 583 814
Varav		
Byggnader	278 589 012	281 242 564
Mark	54 267 000	54 267 000
Markinventarier	49 500	74 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	286 000 000	286 000 000
Lokaler	8 318 000	8 318 000
Totalt taxeringsvärde	294 318 000	294 318 000
<i>varav byggnader</i>	<i>191 400 000</i>	<i>191 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>102 918 000</i>	<i>102 918 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
	0	0
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	-112 000	-84 000
Installationer	-178 038	-142 338
	-645 189	-581 489
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-28 000	-28 000
Installationer	-35 700	-35 700
	-63 700	-63 700
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-140 000	-112 000
Installationer	-213 738	-178 038
	-708 434	-645 189
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-708 434	-645 189
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 700	99 400
Varav		
Inventarier och verktyg	0	28 000
Installationer	35 700	71 400

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
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

*Andelar i Riksbyggens intresseförening

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	165	767
Kundfordringar	38 859	1 369
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39 024	2 136

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	3 310	7 141
Skattekonto	51 144	51 150
Momsfordringar	12 682	0
Summa övriga fordringar	67 136	58 291

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	152 166	132 896
Förutbetalt förvaltningsarvode	307 922	307 922
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 037	21 596
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 160	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 817	8 164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	510 102	470 578

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 693 186	1 727 865
Transaktionskonto	1 253 773	2 309 935
Summa kassa och bank	4 946 959	4 037 800

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	92 107 068	94 307 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 700 000	-2 200 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 742 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	73 665 068	92 107 068

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2020-05-25	18 250 000,00	-18 125 000,00	125 000,00	0,00
NORDEA	0,51%	2020-06-29	11 007 000,00	-10 757 000,00	250 000,00	0,00
SWEDBANK	1,32%	2021-05-25	17 242 000,00	0,00	500 000,00	16 742 000,00
SWEDBANK	1,50%	2022-01-25	19 425 000,00	0,00	100 000,00	19 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-12-30	28 383 068,00	0,00	600 000,00	27 783 068,00
NORDEA	0,70%	2024-05-25	0,00	18 125 000,00	375 000,00	17 750 000,00
SBAB	0,88%	2027-05-10	0,00	10 757 000,00	250 000,00	10 507 000,00
Summa			94 307 068,00	0,00	2 200 000,00	92 107 068,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån på sammanlagt 16 742 000 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Samt att under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 700 000 kr på de lån som ej ska villkorsändras under nästa år, varpå denna delen av skulden betraktas också som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 63 658 068 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 007 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	134 470	134 120
Skuld för moms	-21 714	15 439
Skuld sociala avgifter och skatter	89 650	106 428
Clearing	0	60
Summa övriga skulder	202 406	256 047

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 984	6 546
Upplupna driftskostnader	0	9 375
Upplupna elkostnader	88 570	91 301
Upplupna värmekostnader	135 169	129 058
Upplupna kostnader för renhållning	3 320	3 087
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	829 653	721 514
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 085 696	978 382

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 2021-04-13

Ort och datum



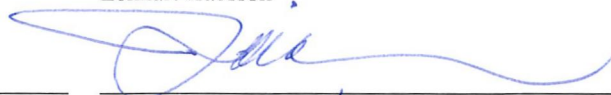
Anita Nordstedt Sparrvik



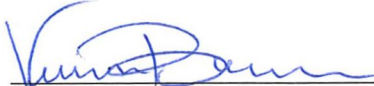
Lennart Isacsson



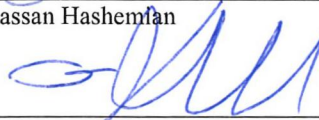
Roland Andersson



Hassan Hashemian



Victoria Bergstrand

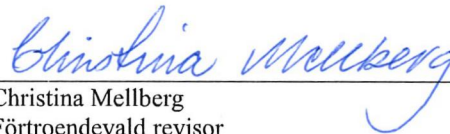


Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2021-04-27



Peter Cederblad
Malmö KPMG
Auktoriserad revisor



Christina Mellberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia, org. nr 716439-5837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia för år 2020.

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 2020 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 revisorssed 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 uppger, 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 utfört 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. Risker 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 utfört 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

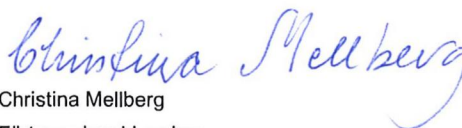
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2021-04-27

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Christina Mellberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 21,4 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 Bostadsrättsförening Concordia
Organisationsnummer: 716439-583



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