



ÅRSREDOVISNING 2024

Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia

2024.01.01 – 2024.12.31

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 stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutades

Styrelsens ord

Som alltid har föreningens underhållsplan uppdaterats under år 2024 i samverkan med Riksbyggen och det kommer också att ske under år 2025.

Vid sistlidna årsskifte har företagits två låneupphandlingar via Riksbyggens tjänst gemensam låneupphandling (GLU). Efter analys av från olika banker inkomna offerter har styrelsen beslutat att i båda fallen acceptera offerterna från Swedbank AB. Det ena lånet har ett års kapitalbindning med kvartalsvisa, STIBOR-relaterade räntejusterings, det andra lånet har tre månaders kapitalbindning. Styrelsen är medveten om att längre bindningstider än de nyssnämnda kan komma att bli aktuella vid framtida låneomsättningar.

Under hösten år 2025 avser styrelsen att via Riksbyggen låta företa dels en EI- & Säkerhetskontroll i lägenheterna för att värna boendes trygghet, dels en kanalrensning i ventilationssystemet tillsammans med en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Innehållsförteckning

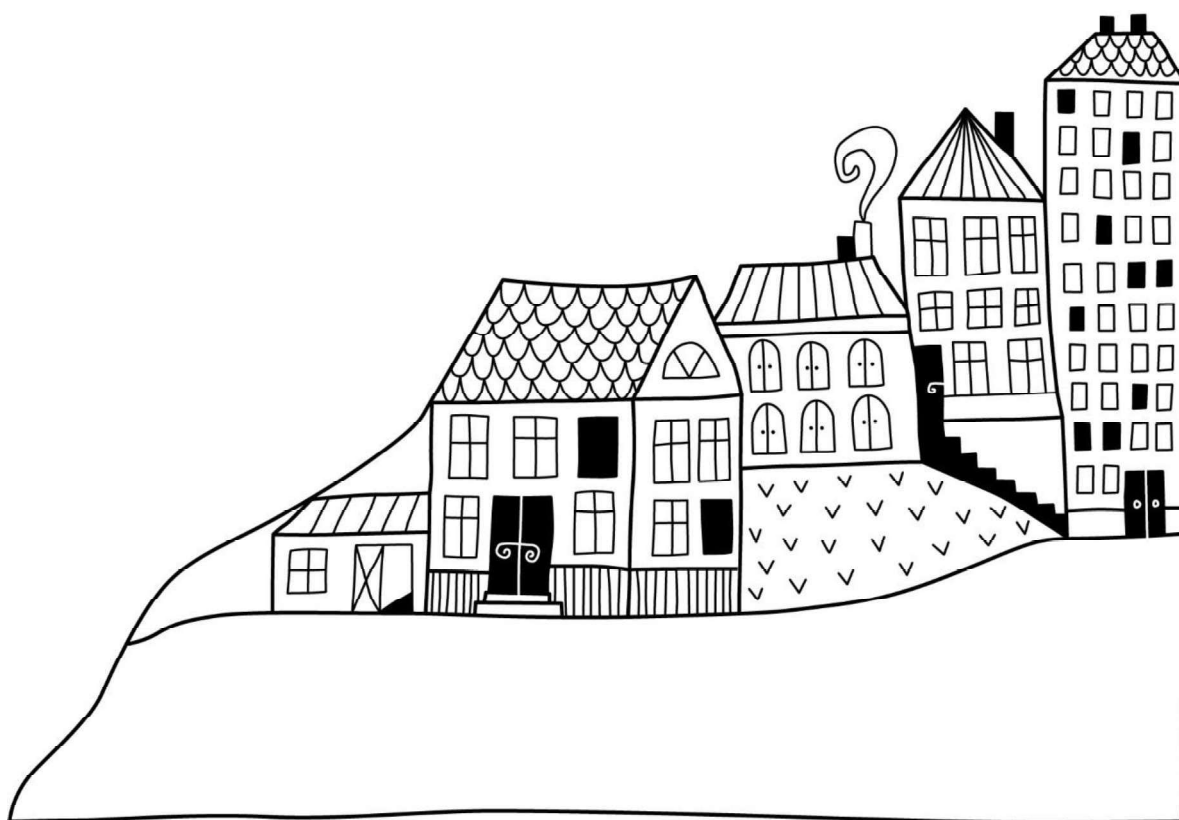
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Concordia får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, detta pga ökade räntekostnader, underhållskostnader, reparationer, övriga externa kostnader och att man tidigare år fick elstöd om drygt 500 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 9%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 138% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 686 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 092 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	4	Antal garageplatser	101
2 rum och kök	37	Antal garage MC-platser	6
3 rum och kök	46	Antal lokaler	2
4 rum och kök	42		
Total tomtarea		4 360 m ²	
Bostäder bostadsrätt		11 384 m ²	
Total bostadsarea		11 384 m ²	
Garagelokaler		2 800 m ²	
Lokaler hyresrätt		238 m ²	
Total lokalarea		3 038 m ²	
Årets taxeringsvärde	326 985 000 kr		
Föregående års taxeringsvärde	326 985 000 kr		

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Helvar AB	122	2026-09-30
Laservanish AB	116	2026-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,10 % 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
InfraCom Managed Services AB	Fiber
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 489 tkr och planerat underhåll för 563 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 959 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 205 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 959 tkr (205 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Oljning och lackering av träpartier	2011
Omläggning av klinkers	2012
Isolering portal	2012
Uppdatering fiberkabel	2012
Trädgårdsbelysning	2012
Filter och ventilation	2014
Del av fasad	2014
Uppdatering av kamerasytem	2016
Brandlarm i garage, omläggning av takterass	2017
Injustering av värmesystem med EB-metoden	2018-2019
Garageport	2019
Klimatanläggning lokal	2020
Byte av armaturer i garage	2020
Stamspolning	2020
Byte av cirkulationspump	2020
Byte av bromsar på hiss	2020
Entrédörrar	2020
Ventilation	2022
Fönstergaller	2022
Avloppsspolning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Imd-utrustning	461 892
Montering nödtelefoner hissar	101 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Sparrvik	Ordförande	2026
Lennart Isaksson	Ledamot	2025
Ulf Källström	Ledamot	2026
Josefin Lepp	Ledamot	2026
Mohammad Hassan Hashemian	Ledamot	2025
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Olin	Suppleant	2026
Linda Johansson	Suppleant	2025
Pontus Ingvarsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Valt revisionsföretag	2025
Emil Pålsson	Förtroendevald revisor	2025
Louise Lindberg	Revisorssuppleant	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Johansson		2025
Lena Isaksson		2025
Roland Andersson		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Dock har man valt att sänka priset för el till medlemmarna som en återbetalning för elstödet man fick 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

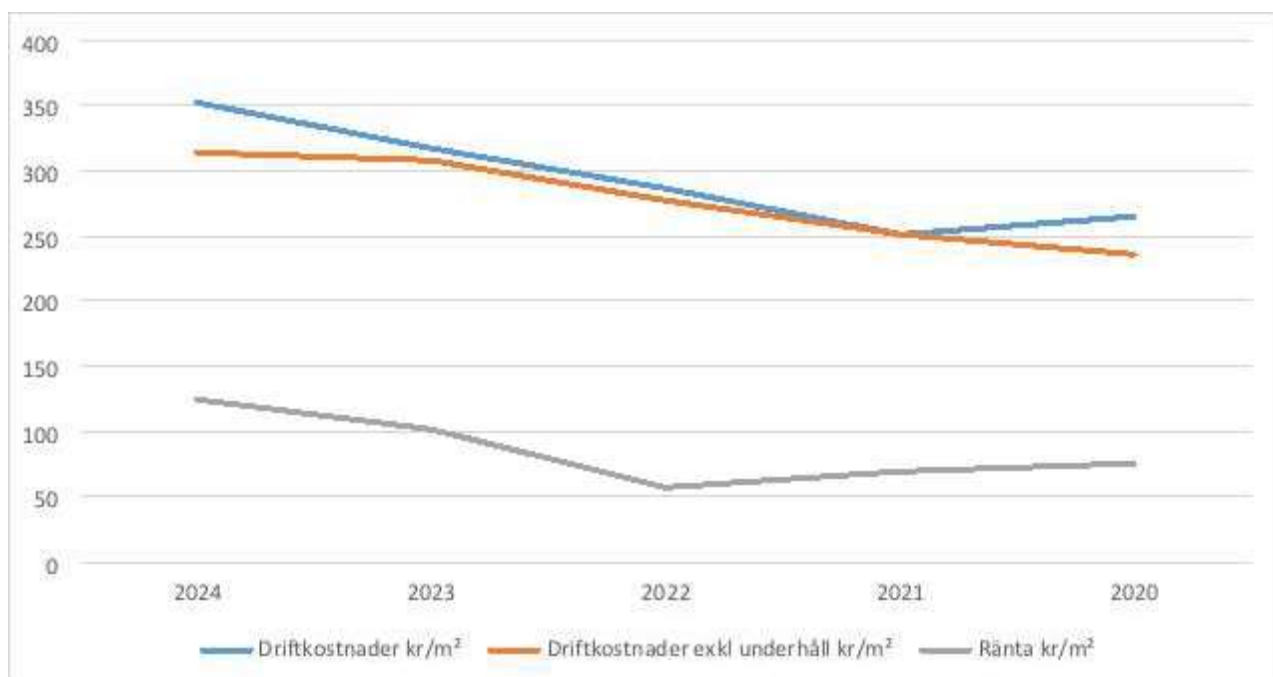


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 679	10 617	9 849	9 693	9 587
Rörelsens intäkter	10 680	11 178	9 943	9 716	9 640
Resultat efter finansiella poster*	-594	959	739	914	376
Årets resultat	-594	959	739	914	376
Resultat exkl avskrivningar	2 092	3 644	3 449	3 629	3 118
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-867	998	948	1 230	700
Balansomslutning	328 240	331 295	332 767	337 828	338 698
Årets kassaflöde	-428	1 231	-2 066	1 281	909
Soliditet %*	75	75	74	73	72
Likviditet %	9	14	17	13	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	80	84	85	85
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	781	733	723	720
Driftkostnader kr/kvm	352	317	287	252	265
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	313	307	277	250	235
Energikostnad kr/kvm*	190	191	168	148	138
Underhållsfond kr/kvm	1 379	1 213	1 039	875	710
Reservering till underhållsfond kr/kvm	205	183	173	166	168
Sparande kr/kvm*	184	262	249	253	246
Ränta kr/kvm	124	101	56	68	74
Skuldsättning kr/kvm*	5 520	5 679	5 839	6 213	6 387
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 993	7 195	7 397	7 871	8 091
Räntekänslighet %*	8,8	9,2	10,1	10,9	11,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	17 488 704	-21 343 393	958 630
Disposition enl. årsstämmobeslut			958 630	-958 630
Reservering underhållsfond		2 959 000	-2 959 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-563 142	563 142	
Årets resultat				-594 248
Vid årets slut	250 280 250	19 884 562	-22 780 621	-594 248

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 384 764
Årets resultat	-594 248
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 959 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	563 142
Summa	-23 374 870

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 23 374 870**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 679 066	10 617 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	560 598
Summa rörelseintäkter		10 679 666	11 177 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 078 100	-4 569 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 575 252	-1 343 757
Personalkostnader	Not 6	-256 409	-251 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 685 865	-2 685 865
Summa rörelsekostnader		-9 595 627	-8 851 282
Rörelseresultat		1 084 039	2 326 647
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	104 490	85 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 782 777	-1 457 074
Summa finansiella poster		-1 678 287	-1 368 018
Resultat efter finansiella poster		-594 248	958 630
Årets resultat		-594 248	958 630



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	322 466 802	325 152 667
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		322 466 802	325 152 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		322 660 302	325 346 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 473	-122
Övriga fordringar	Not 14	51 783	50 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	558 473	505 105
Summa kortfristiga fordringar		614 729	555 963
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 965 358	5 393 121
Summa kassa och bank		4 965 358	5 393 121
Summa omsättningstillgångar		5 580 087	5 949 084
Summa tillgångar		328 240 389	331 295 250



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	250 280 250	250 280 250
Fond för yttre underhåll	19 884 562	17 488 704
Summa bundet eget kapital	270 164 812	267 768 954
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-22 780 621	-21 343 393
Årets resultat	-594 248	958 630
Summa fritt eget kapital	-23 374 870	-20 384 764
Summa eget kapital	246 789 942	247 384 191
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 474 000
Summa långfristiga skulder	21 474 000	40 474 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 133 068
Leverantörsskulder	517 524	416 665
Skatteskulder	41 071	54 000
Övriga skulder	Not 18	209 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 075 073
Summa kortfristiga skulder	59 976 447	43 437 060
Summa eget kapital och skulder	328 240 389	331 295 250



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 084 039	2 326 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 685 865	2 685 865
	3 769 904	5 012 512
Erhållen ränta	104 490	89 056
Erlagd ränta	-1 735 252	-1 453 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 139 142	3 647 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 766	17 279
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-208 138	-134 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 872 238	3 531 024
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 300 000	-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300 000	-2 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-427 762	1 231 024
Likvida medel vid årets början	5 393 121	4 162 097
Likvida medel vid årets slut	4 965 358	5 393 121
Kassa och Bank BR	4 965 358	5 393 121



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Byggnader	Linjär	112,5
Laddstolpar i garage	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 459 364	8 293 740
Hyror, lokaler	331 500	329 410
Hyror, garage	1 177 566	1 174 590
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 332	-5 990
Elavgifter	499 127	621 411
Sophämningsavgifter	0	120
Kabel-tv-avgifter	75 852	75 852
Debiterad fastighetsskatt-	21 940	17 510
Övriga avgifter	200	900
Övriga ersättningar	115 852	109 805
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-17
Summa nettoomsättning	10 679 066	10 617 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	532 592
Övriga rörelseintäkter	600	4 121
Försäkringsersättningar	0	23 885
Summa övriga rörelseintäkter	600	560 598

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-563 142	-135 034
Reparationer	-488 676	-349 112
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 120	-324 831
Försäkringspremier	-211 804	-176 503
Kabel- och digital-TV	-167 360	-186 926
Återbäring från Riksbyggen	1 400	12 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 768	-37 759
Serviceavtal	-52 376	-30 550
Obligatoriska besiktningar	-109 702	-109 710
Snö- och halkbekämpning	-99 127	-103 660
Statuskontroll	0	-1 588
Förbrukningsinventarier	-139 403	-95 011
Vatten	-489 449	-425 019
Fastighetsel	-1 313 416	-1 345 419
Uppvärmning	-933 642	-990 931
Sophantering och återvinning	-51 270	-149 340
Förvaltningsarvode drift	-102 246	-120 381
Summa driftskostnader	-5 078 100	-4 569 674



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 134 285	-1 202 598
IT-kostnader	-24 085	-26 217
Arvode, yrkesrevisorer	-22 113	-15 094
Övriga förvaltningskostnader	-51 612	-19 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 421	-17 283
Telefon och porto	-596	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-6 351	-5 788
Övriga externa kostnader	-298 371	-51 796
Summa övriga externa kostnader	-1 575 252	-1 343 757

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-100 274	-91 874
Sammanträdesarvoden	-97 444	-98 475
Övriga ersättningar	0	-1 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 836	-18 171
Övriga kostnadsersättningar	0	-300
Övriga personalkostnader	0	-7 500
Sociala kostnader	-38 855	-34 437
Summa personalkostnader	-256 409	-251 987

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Avskrivning Markinventarier	-32 313	-32 313
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 685 865	-2 685 865

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	103 585	84 040
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	102	93
Övriga ränteintäkter	803	1 054
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	104 490	85 186

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 782 580	-1 450 824
Övriga räntekostnader	-197	-6 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 782 777	-1 457 074

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	342 500
Markinventarier	446 875	446 875
	353 581 040	353 581 040
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	353 581 040	353 581 040

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-27 896 311	-25 242 758
Anslutningsavgifter	-342 500	-342 500
Markinventarier	189 563	-157 250
	-28 049 248	-25 742 508
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markinventarier	-32 313	-32 313
	-2 685 866	-2 685 866
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 735 114	-28 428 374
Restvärde enligt plan vid årets slut	322 466 802	325 152 667

Varav

Byggnader	267 974 802	270 628 354
Mark	54 267 000	54 267 000
Markinventarier	225 000	257 313

Taxeringsvärden

Bostäder	315 000 000	315 000 000
Lokaler	11 985 000	11 985 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	326 985 000	326 985 000
<i>varav byggnader</i>	<i>234 800 000</i>	<i>234 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 185 000</i>	<i>92 185 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-140 000	-140 000
Installationer	-249 438	-249 438
	-744 589	-744 589
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-140 000	-140 000
Installationer	-249 438	-249 438
	-744 589	-744 589
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-744 589	-744 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	193 500	193 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	193 500	193 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 498	-97
Kundfordringar	-25	-25
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 473	-122

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51 783	50 980
Summa övriga fordringar	51 783	50 980

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	237 221	211 804
Förutbetalt förvaltningsarvode	285 199	275 434
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 671	8 351
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 498	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 884	9 516
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	558 473	505 105

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 583 024	3 452 742
Transaktionskonto	1 382 335	1 940 379
Summa kassa och bank	4 965 358	5 393 121



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	79 607 068	81 907 068
Lån som omsätts nästkommande räkenskapsår	-55 833 068	-39 133 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 300 000	-2 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 474 000	40 474 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,86%	2024-05-25	16 250 000,00	-16 000 000,00	250 000,00	0,00
SWEDBANK	0,86%	2025-01-24	18 050 000,00	0,00	100 000,00	17 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2025-03-30	23 983 068,00	-23 383 068,00	600 000,00	0,00
NORDEA	3,07%	2025-05-22	0,00	16 000 000,00	250 000,00	15 750 000,00
SWEDBANK	3,01%	2025-12-28	0,00	23 383 068,00	0,00	23 383 068,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-06-01	14 617 000,00	0,00	600 000,00	14 017 000,00
SBAB	0,88%	2027-05-10	9 007 000,00	0,00	500 000,00	8 507 000,00
Summa			81 907 068,00	0,00	2 300 000,00	79 607 068,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån om totalt 55 833 068 kr som omsätts nästkommande år som också skall betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 474 000 mellan 2-5 år ifrån 2024 års utgång.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	139 261	137 611
Skuld för moms	-677	-11 578
Skuld sociala avgifter och skatter	71 127	65 298
Summa övriga skulder	209 711	191 331



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	91 685	44 160
Upplupna driftskostnader	0	48 315
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 480	0
Upplupna elkostnader	125 971	140 074
Upplupna vattenavgifter	42 483	36 534
Upplupna värmekostnader	120 368	137 539
Upplupna kostnader för renhållning	5 902	13 860
Upplupna revisionsarvoden	18 125	14 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 360	8 646
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	638 699	898 805
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 075 073	1 341 996

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	109 720 000	109 720 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anita Sparrvik

Lennart Isaksson

Ulf Källström

Josefin Lepp

Per Lundahl

Mohammad Hassan Hashemian

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2025-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Emil Pålsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557543561945

Dokument

ÅR Concordia 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-04-07 12:41:50 CEST (+0200) av Pontus
Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2025-04-28 10:52:45 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2025-04-28 10:52:45 CEST (+0200)

Anita Sparrvik (AS)
anitasparrvik@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA MARGARETA NORDSTEDT SPARRVIK"
Signerade 2025-04-07 17:03:47 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Josefin Maj Louise Lepp"
Signerade 2025-04-28 09:45:39 CEST (+0200)

Lennart Isaksson (LI)
clennartsisacsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Lennart Sigvard Isaksson"
Signerade 2025-04-07 18:07:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543561945

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOHAMMAD HASSAN HASHEMIAN"
Signerade 2025-04-22 16:56:39 CEST (+0200)

Ulf Källström (UK)
ulfkallstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Källström"
Signerade 2025-04-07 14:30:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LUNDAHL"
Signerade 2025-04-07 12:55:51 CEST (+0200)

Emil Pålsson (EP)
emilpalsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil
Hans-Ingvar Pålsson"
Signerade 2025-04-23 12:37:24 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia

Org.nr 716439-5837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-28 08:52:05 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 10b0ced7-6c27-4df4-8921-e2617012b219

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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 20,6 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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia i samarbete med Riksbyggen.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.



Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads- rättsföreningar och fastighetsbolag med eko- nomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

För mer information: 0771-860 860
www.riksbyggen.se