



ÅRSREDOVISNING 2025

Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia

2025.01.01–2025.12.31

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

Under hösten år 2025 har Riksbyggen – på uppdrag av styrelsen – utfört dels en El- och Säkerhetskontroll i lägenheterna, dels en kanalrensning i ventilationssystemet tillsammans med en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). I sammanhanget kan nämnas att under hösten år 2026 kommer spolning av avloppssystemet att ske. Nämnade åtgärder vidtas vart tredje år för att hålla fastigheten i gott skick och undvika exempelvis vattenskador. Dock rensas ventilationskanalerna endast vart sjätte år.

Styrelsen har under år 2025, bland annat i samband med den årliga uppdateringen av underhållsplanen, låtit undersöka skicket på fasaderna för att undvika skador. Därvid har framkommit ett behov av att se över gatuhusets fasad inåt gården. Det rör sig främst om förebyggande åtgärder vad gäller putsen, men omfattar även vissa plåtarbeten vid takfoten. Åtgärderna är upphandlade och ska ske under hösten år 2026.

Vid sistlidna årsskifte företogs en låneupphandling (låneomsättning) via Riksbyggens tjänst gemensam låneupphandling (GLU). Efter analys placerades lånet på cirka 22 miljoner kr, med årlig amortering 600 000 kr, hos Swedbank AB med en treårig löptid.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Nyckeltal

Styrelsens ord



Styrelsens ord

Under hösten år 2025 har Riksbyggen – på uppdrag av styrelsen – utfört dels en El- och Säkerhetskontroll i lägenheterna, dels en kanalrensning i ventilationssystemet tillsammans med en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). I sammanhanget kan nämnas att under hösten år 2026 kommer spolning av avloppssystemet att ske. Nämnade åtgärder vidtas vart tredje år för att hålla fastigheten i gott skick och undvika exempelvis vattenskador. Dock rensas ventilationskanalerna endast vart sjätte år.

Styrelsen har under år 2025, bland annat i samband med den årliga uppdateringen av underhållsplanen, låtit undersöka skicket på fasaderna för att undvika skador. Därvid har framkommit ett behov av att se över gatuhusets fasad inåt gården. Det rör sig främst om förebyggande åtgärder vad gäller putsen, men omfattar även vissa plåtarbeten vid takfoten. Åtgärderna är upphandlade och ska ske under hösten år 2026.

Vid sistlidna årsskifte företogs en låneupphandling (låneomsättning) via Riksbyggens tjänst gemensam låneupphandling (GLU). Efter analys placerades lånet på cirka 22 miljoner kr, med årlig amortering 600 000 kr, hos Swedbank AB med en treårig löptid.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Concordia får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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.

Årets resultat är lägre än föregående år, som förklaras huvudsakligen av att föreningen under räkenskapsåret har övergått till redovisning enligt K3, vilket medfört väsentligt högre avskrivningar jämfört med föregående åren.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är oförändrat för året 2025, d.v.s. 135%

I resultatet ingår avskrivningar med 5 994 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 567 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 238 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

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.



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		362 706 000 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 3,07 % 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
ALT Hiss Malmö 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 551 tkr och planerat underhåll för 223 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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.

Komponentavskrivningar enligt K3 Vid övergången till K3-regelverket 2025 har fastigheten komponentindelats i enlighet med gällande vägledning (FAR). De identifierade komponenternas investeringsbehov enligt komponentutbytesplanen uppgår till 3 084 tkr. Avskrivningarna fördelas över respektive komponenters ekonomiska livslängd och påverkar resultatet jämnt över tid, vilket ger en mer rättvisande bild av fastighetens skick jämfört med tidigare K2-redovisning.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 744 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 52 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 744 tkr (52 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
IMD-utrustning	2024
Montering av nödtelefon hissar	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ny armatur och växelriktare	125 337
Byte av radiatorpump	47 619
Garage – byte av balanseringsfjädrar på garageportar	49 630



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	2026
Lennart Isaksson	Ledamot	2027
Ulf Källström	Ledamot	2026
Josefin Lepp	Ledamot	2026
Mohammad Hassan Hashemian	Ledamot	2027
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Olin	Suppleant	2026
Linda Paximadakis	Suppleant	2027
Ingela Klyft Börjesson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Valt revisionsföretag	2026
Emil Pålsson	Förtroendevald revisor	2026
Louise Lindberg	Revisorssuppleant	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Johansson		2026
Lena Isaksson		2026
Roland Andersson		2026

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. Under året beslutade föreningen om att ändra redovisningsprincip till K3, per 2025-01-01.

Medlemsinformation

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 758 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 906	10 679	10 617	9 849	9 693
Rörelsens intäkter	11 213	10 680	11 178	9 943	9 716
Resultat efter finansiella poster*	-3 427	-594	959	739	914
Årets resultat	-3 427	-594	959	739	914
Resultat exkl avskrivningar	2 567	2 092	3 644	3 449	3 629
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 823	-867	998	948	1 230
Balansomslutning	323 163	328 240	331 295	332 767	337 828
Årets kassaflöde	935	-428	1 231	-2 066	1 281
Soliditet %*	75	75	75	74	73
Likviditet %	13	9	14	17	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	85	80	84	85
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	804	793	781	733	723
Driftkostnader kr/kvm	338	352	317	287	252
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	313	307	277	250
Energikostnad kr/kvm*	189	190	191	168	148
Underhållsfond kr/kvm	1 415	1 379	1 213	1 039	875
Reservering till underhållsfond kr/kvm	52	205	183	173	166
Sparande kr/kvm*	193	184	262	249	253
Ränta kr/kvm	120	124	101	56	68
Skuldsättning kr/kvm*	5 360	5 520	5 679	5 839	6 213
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 791	6 993	7 195	7 397	7 871
Räntekänslighet %*	8,4	8,8	9,2	10,1	10,9

* 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Förlusten beror i huvudsak på att föreningen har övergått till redovisning i K3 vilket i sin tur har medfört väsentligt högre avskrivningar. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2026-01-01. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. Det låneutrymme som föreningens årliga amortering om 3% skapar avses användas till framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	0	0	19 884 562	-22 780 621	-594 248
Disposition enl. årsstämmobeslut					-594 248	594 248
Reservering underhållsfond				744 000	-744 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-222 586	222 586	
Årets resultat						-3 427 264
Vid årets slut	250 280 250	0	0	20 405 976	-23 896 283	-3 427 264

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-23 374 870
Årets resultat	-3 427 264
Årets fondreservering enligt stadgarna	-744 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	222 586
Summa	-27 323 548

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 27 323 548**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 906 085	10 679 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	306 701	600
Summa		11 212 786	10 679 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 874 664	-5 078 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 812 671	-1 575 252
Personalkostnader	Not 6	-284 619	-256 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 994 013	-2 685 865
Summa rörelsekostnader		-12 965 967	-9 595 627
Rörelseresultat		-1 753 181	1 084 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 730	104 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 728 813	-1 782 777
Summa finansiella poster		-1 674 083	-1 678 287
Resultat efter finansiella poster		-3 427 264	-594 248
Årets resultat		-3 427 264	-594 248



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	316 472 789	322 466 802
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	37 285	0
Summa materiella anläggningstillgångar		316 510 074	322 466 802
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		316 703 574	322 660 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-122	4 473
Övriga fordringar	Not 14	-27 114	51 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	586 491	558 473
Summa kortfristiga fordringar		559 255	614 729
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 900 302	4 965 358
Summa kassa och bank		5 900 302	4 965 358
Summa omsättningstillgångar		6 459 557	5 580 087
Summa tillgångar		323 163 131	328 240 389



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	250 280 250	250 280 250
Fond för yttre underhåll	20 405 976	19 884 562
Summa bundet eget kapital	270 686 226	270 164 812
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-23 896 284	-22 780 621
Årets resultat	-3 427 264	-594 248
Summa fritt eget kapital	-27 323 548	-23 374 870
Summa eget kapital	243 362 679	246 789 942
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 690 068
Summa långfristiga skulder	29 690 068	21 474 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 617 000
Leverantörsskulder	738 555	517 524
Skatteskulder	11 920	41 071
Övriga skulder	Not 18	370 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 372 067
Summa kortfristiga skulder	50 110 384	59 976 447
Summa eget kapital och skulder	323 163 131	328 240 389



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 753 181	1 084 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 994 013	2 685 865
	4 240 832	3 769 904
Erhållen ränta	54 730	104 490
Erlagd ränta	-1 674 322	-1 735 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 621 240	2 139 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	55 474	-58 766
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	595 515	-208 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 272 229	1 872 238
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-37 285	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 285	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 300 000	-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300 000	-2 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	934 944	-427 762
Likvida medel vid årets början	4 965 358	5 393 121
Likvida medel vid årets slut	5 900 302	4 965 358
Kassa och Bank BR	5 900 302	4 965 358



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning, värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	46
Tak	Linjär	40
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Hyresgästpassningar	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 628 612	8 459 364
Hyror, lokaler	334 376	331 500
Hyror, garage	1 191 130	1 177 566
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 909	-2 332
Elavgifter	521 624	499 127
Kabel-tv-avgifter	75 852	75 852
Debiterad fastighetsskatt-	21 940	21 940
Övriga avgifter	2 100	200
Övriga ersättningar	135 368	115 852
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-3
Summa nettoomsättning	10 906 085	10 679 066

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	900	600
Försäkringsersättningar	305 801	0
Summa övriga rörelseintäkter	306 701	600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-222 586	-563 142
Reparationer	-550 912	-488 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-339 456	-330 120
Försäkringspremier	-237 221	-211 804
Kabel- och digital-TV	-142 692	-167 360
Återbäring från Riksbyggen	4 300	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 503	-27 768
Serviceavtal	-95 287	-52 376
Obligatoriska besiktningar	-188 138	-109 702
Snö- och halkbekämpning	-64 577	-99 127
Statuskontroll	-19 645	0
Förbrukningsinventarier	-110 352	-139 403
Vatten	-541 629	-489 449
Fastighetsel	-1 209 254	-1 313 416
Uppvärmning	-977 069	-933 642
Sophantering och återvinning	-85 937	-51 270
Förvaltningsarvode drift	-69 708	-102 246
Summa driftskostnader	-4 874 664	-5 078 100

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 181 394	-1 134 285
IT-kostnader	-8 267	-24 085
Arvode, yrkesrevisorer	-18 046	-22 113
Övriga förvaltningskostnader	-72 942	-51 612
Kreditupplysningar	-7 331	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 913	-32 421
Telefon och porto	-842	-596
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-6 645	-6 351
Övriga externa kostnader	-478 873	-298 371
Summa övriga externa kostnader	-1 812 671	-1 575 252

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-110 250	-100 274
Sammanträdesarvoden	-108 780	-97 444
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 354	-19 836
Sociala kostnader	-45 235	-38 855
Summa personalkostnader	-284 619	-256 409

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 961 700	-2 653 553
Avskrivning Markinventarier	-32 313	-32 313
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 994 013	-2 685 865

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 682	103 585
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	102
Övriga ränteintäkter	-5	803
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 730	104 490

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 728 368	-1 782 580
Övriga räntekostnader	-445	-197
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 728 813	-1 782 777

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	353 581 040	353 581 040

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-30 549 864	-27 896 311
Anslutningsavgifter	-342 500	-342 500
Markinventarier	-221 876	-189 563
	-31 114 240	-28 428 374

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-5 961 700	-2 653 553
Årets avskrivning markinventarier	-32 312	-32 313
	-5 994 012	-2 685 866

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-37 108 252	-31 114 240
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

316 472 789	322 466 802
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	262 013 101	267 974 802
Mark	54 267 000	54 267 000
Markinventarier	192 687	225 000

Taxeringsvärden

Bostäder	351 000 000	315 000 000
Lokaler	11 706 000	11 985 000

Totalt taxeringsvärde

362 706 000	326 985 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>259 600 000</i>	<i>234 800 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>103 106 000</i>	<i>92 185 000</i>
--------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 727	97 727
Maskiner	257 424	257 424
Inventarier och verktyg	140 000	140 000
Installationer	249 438	249 438
	744 589	744 589
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	744 589	744 589

Ackumulerade 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

Ackumulerade 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

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	193 500	193 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	193 500	193 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-97	4 498
Kundfordringar	-25	-25
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-122	4 473

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 387	51 783
Momsfordringar	-72 501	0
Summa övriga fordringar	-27 114	51 783



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	255 087	237 221
Förutbetalt förvaltningsarvode	296 329	285 199
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 012	23 671
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 498
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 064	9 884
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	586 491	558 473

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 672 514	3 583 024
Transaktionskonto	2 227 788	1 382 335
Summa kassa och bank	5 900 302	4 965 358

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	77 307 068	79 607 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 300 000	-2 300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 317 000	-55 833 068
Långfristig skuld vid årets slut	29 690 068	21 474 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-01-24	17 950 000,00	-17 925 000,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	2,38%	2026-03-28	23 383 068,00	-22 783 068,00	600 000,00	0,00
SWEDBANK	2,39%	2026-01-28	0,00	17 925 000,00	75 000,00	17 850 000,00
NORDEA	2,43%	2026-05-22	15 750 000,00	0,00	500 000,00	15 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-06-01	14 017 000,00	0,00	600 000,00	13 417 000,00
SBAB	0,88%	2027-05-10	8 507 000,00	0,00	500 000,00	8 007 000,00
SWEDBANK	2,86%	2028-12-21	0,00	22 783 068,00	0,00	22 783 068,00
Summa			79 607 068,00	0,00	2 300 000,00	77 307 068,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 47 617 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 2 300 000 kr löpande amortering och resterande 45 317 000 kr är för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 29 690 068 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 65 807 068 kr.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	142 890	0
Mottagna depositioner	140 161	139 261
Skuld för moms	5 781	-677
Skuld sociala avgifter och skatter	82 011	71 127
Summa övriga skulder	370 842	209 711

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	146 176	91 685
Upplupna driftskostnader	5 602	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	20 480
Upplupna elkostnader	191 090	125 971
Upplupna vattenavgifter	44 826	42 483
Upplupna värmekostnader	0	120 368
Upplupna kostnader för renhållning	7 162	5 902
Upplupna revisionsarvoden	18 125	18 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 322	11 360
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	942 763	638 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 372 067	1 075 073

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anita Nordstedt Sparrvik,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lennart Isaksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Källström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Josefin Lepp,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Lundahl,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mohammad Hassan Hashemian,

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-

Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2026-

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Emil Pålsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557575970974

Document

Årsredovisning 2025 - Rbf Concordia
Main document
23 pages
Initiated on 2026-04-21 11:08:28 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2026-04-23 12:06:14 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Anita Nordstedt Sparrvik (ANS)
anitasparrvik@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANITA MARGARETA NORDSTEDT SPARRVIK"
Signed 2026-04-21 11:10:02 CEST (+0200)

Lennart Isaksson (LI)
clennartsisacsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carl Lennart Sigvard Isaksson"
Signed 2026-04-21 17:43:13 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "MOHAMMAD HASSAN HASHEMIAN"
Signed 2026-04-22 22:11:22 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Josefin Maj Louise Lepp"
Signed 2026-04-21 13:04:00 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575970974

Johan Gabrielsson (JG)
Faktor AB
johan.gabrielsson@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Matts
Johan Gabrielsson"
Signed 2026-04-23 12:06:14 CEST (+0200)

Ulf Källström (UK)
ulfkallstrom@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ulf
Källström"
Signed 2026-04-23 10:46:49 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "PER
LUNDAHL"
Signed 2026-04-21 11:11:19 CEST (+0200)

Emil Pålsson (EP)
emilpalsson1@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Emil Hans-
Ingvar Pålsson"
Signed 2026-04-21 11:59:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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, signerat och dateras digitalt

Faktor

Johan Gabrielsson
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>

2026-04-23 10:02:59 UTC+00:00

Matts Johan Gabrielsson



SE BankID - 1ade1845-920e-436c-a908-ec11d3bda23e

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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