

# Årsredovisning 2018



Brf Concordia  
Org. 769613-3771

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Concordia 15, i Malmö kommun förvärvades 2011-09-21.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Stora Nygatan 23 i Malmö. Fastigheten byggdes ca 1895 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1343 kvm, varav 975 kvm utgör lägenhetsyta och 368 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
4 st 1 rum och kokvrå  
1 st 1 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 8 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende en av verksamhetslokalerna.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos If Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 20 år.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Städexperten Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte, badrumsrenovering	2014
Ventilation lokal	2016

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2005-11-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-06-22. Styrelsen har sitt säte i Malmö Kommun, Skåne län.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 19 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som avgått under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 19. Under året har 0 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lisbeth Braathen	ledamot
Joel Lyth	ledamot
Anna Christeen	ledamot
Anders Olofsson	ledamot
Simone Aguirre	ledamot
Malin Ekström	suppleant
Emma-Koppe Flodin	suppleant

Till *revisor* har Sven Carlsson valts.

**Valberedningen** består av Niclas Nilsson och Sofia Lyth, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på lägre driftskostnader för året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Till det *planerade underhållet* samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	15 598 905	470 767	374 737	-4 821 488	-237 827	11 385 094
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			112 867	-112 867		
Ianspråktagande yttre fond			-302 000	302 000		
Balanseras i ny räkning				-237 827	237 827	
Årets resultat					341 897	341 897
Belopp vid årets utgång	15 598 905	470 767	185 604	-4 870 182	341 897	11 726 991

L AN 2018

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 280	1 223	1 227	1 235	1 199
Resultat efter finansiella poster, Kkr	342	-238	49	140	-4 628
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	520	-60	226	318	-4 450
Soliditet, %	47,2	48,4	46,9	46,8	45,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545	545	545	545
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 221	13 231	13 231	13 231	13 231
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 999	15 994	15 999	15 999	15 999
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,97	1,37	2,22	2,54	3,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,5	55,1	54,7	54,3	53,9

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 870 182
Årets resultat	341 897
	<hr/>
	-4 528 285
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	112 867
I ny räkning överföres	-4 641 152
	<hr/>
	-4 528 285

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*h*  
*AN*

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 238 766	1 222 845
Övriga rörelseintäkter		41 575	45 042
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 280 341</b>	<b>1 267 887</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-594 241	-1 107 583
Övriga externa kostnader	4	-40 408	-39 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 147	-178 147
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-812 796</b>	<b>-1 325 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>467 545</b>	<b>-57 315</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-125 648	-180 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 648</b>	<b>-180 512</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>341 897</b>	<b>-237 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>341 897</b>	<b>-237 827</b>

AN hB

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	23 241 209	23 415 286
Installationer	6	17 623	21 693
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 258 832</b>	<b>23 436 979</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 258 832</b>	<b>23 436 979</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		35 412	39 906
Övriga fordringar		36 849	36 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 788	41 323
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117 049</b>	<b>118 078</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 484 529</b>	<b>894 197</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 601 578</b>	<b>1 012 275</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 860 410</b>	<b>24 449 254</b>

dB LL AN

## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	16 069 672	16 069 672
Yttre fond	185 604	374 737
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 255 276</b>	<b>16 444 409</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-4 870 182	-4 821 488
Årets resultat	341 897	-237 827
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 528 285</b>	<b>-5 059 315</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 726 991</b>	<b>11 385 094</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	12 851 250	12 900 000
Mottagna depositioner	80 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 931 250</b>	<b>12 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	39 000	0
Leverantörsskulder	34 508	11 538
Aktuell skatteskuld	2 920	5 807
Övriga skulder	17 611	14 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 108 130	132 323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>202 169</b>	<b>164 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 860 410</b>	<b>24 449 254</b>

JK AN HB



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	467 545	-57 315
Avskrivningar	178 147	178 147
Erlagd ränta	-125 648	-180 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>520 044</b>	<b>-59 680</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 494	-1 628
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 465	-34 238
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	22 970	7 992
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-23 961	-112 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>520 082</b>	<b>-200 364</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	80 000	0
Amortering långfristiga lån	-9 750	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>70 250</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>590 332</b>	<b>-200 364</b>
Likvida medel vid årets början	894 197	1 094 560
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 484 529</b>	<b>894 197</b>

*Handwritten initials:* JL, AB, AN

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1%	100 år
Installationer	10%	10 år

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Yttre fond*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	531 396	531 396
	Hyresintäkt lokaler	680 817	667 427
	Kabel tv	1 440	1 440
	El	24 662	22 574
	Pantförskrivningsavgift	455	0
	Övriga intäkter	-4	8
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 238 766	1 222 845

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, inkl trappstädning och snöröjning	30 400	31 545
	Fastighetsel	114 782	101 336
	Fjärrvärme	242 906	229 134
	Vatten/avlopp	41 616	40 586
	Sophantering	18 662	18 542
	Planerat underhåll	0	287 363
	Reparationer och underhåll	4 678	21 029
	Kabel-tv	6 798	11 232
	Reparation lokaler	0	179 151
	Fastighetsförsäkring	36 136	35 099
	Fastighetsskatt	58 255	58 015
	Bredband	29 867	84 900
	Övriga driftskostnader	10 141	9 651
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>594 241</b>	<b>1 107 583</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	37 398	36 770
	Bankkostnader	1 839	1 839
	Övriga externa kostnader	1 171	863
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>40 408</b>	<b>39 472</b>

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 520 440	24 520 440
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 520 440	24 520 440
	Ingående avskrivningar	-1 105 154	-931 077
	Årets avskrivningar	-174 077	-174 077
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 279 231	-1 105 154
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 241 209</b>	<b>23 415 286</b>
	Redovisat värde byggnader	16 128 516	16 302 593
	Redovisat värde mark	7 112 693	7 112 693
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>23 241 209</b>	<b>23 415 286</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	17 355 000	17 355 000
	varav byggnader:	10 516 000	10 516 000

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	40 701	40 701
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 701</b>	<b>40 701</b>
	Ingående avskrivningar	-19 008	-14 938
	Årets avskrivningar	-4 070	-4 070
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 078</b>	<b>-19 008</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 623</b>	<b>21 693</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkringspremier	32 951	31 973
	Övriga förutbetalda kostnader	11 837	9 350
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 788</b>	<b>41 323</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	156 000	0
	Amortering efter 5 år	12 695 250	12 900 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 851 250</b>	<b>12 900 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	3 mån	1,07		3 900 000
Swedbank	3 mån	0,81		1 200 000
Swedbank	3 mån	1,15		3 900 000
Stadshypotek	3 mån	0,95	39 000	3 890 250
<b>Summa</b>			<b>39 000</b>	<b>12 890 250</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>39 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>12 851 250</b>

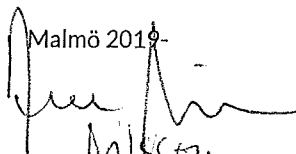
<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	55 414	78 863
	Upplupna utgiftsräntor	6 131	5 087
	Upplupna el och fjärrvärmekostnader	44 543	34 137
	Övriga upplupna kostnader	2 042	14 236
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>108 130</b>	<b>132 323</b>

AN hB  
SL


## NOTER

### Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 900 000</u>	<u>12 900 000</u>
Summa ställda säkerheter	12 900 000	12 900 000

Malmö 2019-  
  
Anna Christeen

  
Anders Olofsson

  
Joel Lyth

  
Lisbeth Braathen

Min revisionsberättelse har lämnats den 14-17 2019.

Sven Carlsson  
Förtroendevald revisor

IL AN

