

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Concordia

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

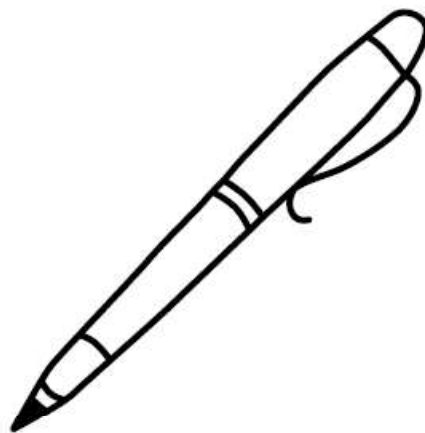
---

# Styrelsens ord

Under år 2022 har föreningen fått utfört dels en OVK (obligatorisk ventilationskontroll), dels en Status & Elsäkerhetskontroll, åtgärder föreningen – tillsammans med spolning av avloppssystemet - låter utföra vart tredje år för att göra boendet i föreningen så säkert och trivsamt som möjligt och som ett led i föreningens underhållsarbete. Till hösten under år 2023 kommer spolning av avloppssystemet att äga rum.

Under år 2022 har föreningen vidare fått målat (blästring och pulverlackering) fönstergallren mot Baltzarsgatan och Fabriksgatan. Tyvärr har målningen vad gäller Fabriksgatan varit undermålig, varför reklamation skett. Nedmontering och ny målning har överenskommit med entreprenören.

Föreningens förvaltningsavtal med Riksbyggen, som löper ut den 31 december 2023, har sagts upp för omförhandling. Styrelsen har inlett en upphandling med Riksbyggen - men även med andra leverantörer av förvaltningstjänster - med avsikt att få tillstånd bästa möjliga avtal vad gäller föreningens förvaltning. Målet är att ett nytt förvaltningsavtal ska vara ingånget i god tid före 2023 års utgång.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Dagordning vid ordinarie årsstämma  
Styrelsens ord  
Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Concordia får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 främst på grund av högre driftkostnader.

Driftkostnaderna har ökat främst på grund av att elkostnaderna stigit, utöver detta har föreningens underhållskostnader varit större samt att föreningen har utfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Räntekostnaderna har sjunkit dels till följd av att föreningen villkorsändrade ett lån under 2021 till lägre villkorsränta som fått en helårseffekt 2022, dels att föreningen har amorterat löpande på sina lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, den klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive dess nästkommande års amortering) har förändrats från 117 % till 107 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 449 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 238 m<sup>2</sup>, 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

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	37
3 rum och kök	46
4 rum och kök	42

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser	101
Antal garage MC-platser	6
Antal lokaler	2



Total tomtarea	4 360 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	11 384 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	2 800 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	238 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	3 038 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	326 985 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	294 318 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Oxceed AB	122	2023-06-30
Laservanish AB	116	2023-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,34 % 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 318 tkr och planerat underhåll för 141 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 2 501 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 215 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 501 tkr (215 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
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 takterrass	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

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Ventilation	57 233 kr
Fönstergaller	83 284 kr



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Nordstedt-Sparrvik	Ordförande	2024
Lennart Isacsson	Vice ordförande	2023
Roland Andersson	Ledamot	2024
Josefin Lepp	Ledamot	2024
Hassan Hashemian	Ledamot	2023
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulf Källström	Suppleant	2023
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG Malmö	Auktoriserad revisionsfirma	2023
Christina Mellberg	Förtroendevald revisor	2023
Emil Pålsson	Suppleant förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Isaksson	2023
Erik Olin	2023
Louise Lindberg	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Oxceed AB sagt upp sitt lokalyresavtal som löper till och med 2023-06-30. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 199 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m<sup>2</sup>/år.

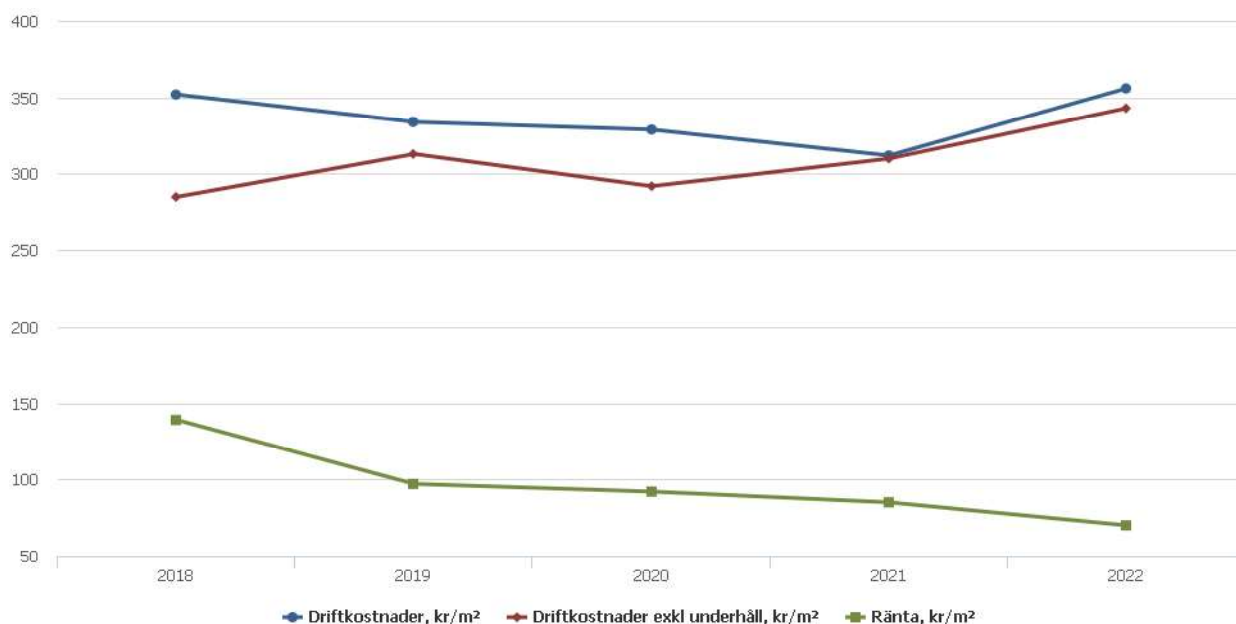
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 665	9 522	9 466	9 379	9 221
Resultat efter finansiella poster	739	914	376	217	-564
Årets resultat	739	914	376	217	-564
Resultat exklusive avskrivningar	3 449	3 629	3 118	2 959	2 176
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	948	1 230	700	571	-181
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	215	206	208	205	203
Balansomslutning	332 768	337 828	338 698	340 446	342 459
Kassaflöde, indirekt metod	-2 066	1 281	909	736	-9
Soliditet %	74	73	72	72	71
Likviditet % inkl. lån som omsätts kommande år	17	13	27	*	*
Likviditet % exkl. lån som omsätts kommande år	107	117	138	116	97
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	694	687	680	673	667
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	356	312	329	334	352
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	343	310	292	313	285
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	70	85	92	97	139
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 289	1 086	881	710	525
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 245	7 710	7 925	8 115	8 304

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år.



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 280 250	0	0	12 617 255	-18 124 321	913 655
Disposition enl. årsstämmobeslut					913 655	-913 655
Reservering underhållsfond				2 501 000	-2 501 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-140 517	140 517	
Årets resultat						738 721
<b>Vid årets slut</b>	<b>250 280 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 977 738</b>	<b>-19 571 149</b>	<b>738 721</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 210 666
Årets resultat	738 721
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 501 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 517
<b>Summa</b>	<b>-18 832 428</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-18 832 428**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 664 951	9 521 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 584	194 736
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 942 535</b>	<b>9 716 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 132 606	-3 626 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 403 542	-1 328 386
Personalkostnader	Not 6	-200 805	-174 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 710 615	-2 715 190
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 447 568</b>	<b>-7 845 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 494 967</b>	<b>1 871 429</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 576	18 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 097	11 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-808 919	-987 813
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-756 246</b>	<b>-957 775</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>738 721</b>	<b>913 655</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>738 721</b>	<b>913 655</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	327 838 532	330 261 647
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	575 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>327 838 532</b>	<b>330 836 647</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	193 500	193 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 500</b>	<b>193 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>328 032 032</b>	<b>331 030 147</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	157	728
Övriga fordringar	Not 15	52 598	51 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	520 487	518 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>573 242</b>	<b>570 271</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 162 097	6 227 740
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 162 097</b>	<b>6 227 740</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 735 339</b>	<b>6 798 011</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>332 767 371</b>	<b>337 828 158</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	250 280 250	250 280 250	
Fond för yttre underhåll	14 977 739	12 617 255	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>265 257 989</b>	<b>262 897 505</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-19 571 149	-18 124 321	
Årets resultat	738 721	913 655	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-18 832 428</b>	<b>-17 210 666</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>246 425 561</b>	<b>245 686 840</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	57 924 000	41 599 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 924 000</b>	<b>41 599 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 283 068	48 008 068
Leverantörsskulder	Not 19	622 095	805 965
Skatteskulder		44 970	560
Övriga skulder	Not 20	191 320	563 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 276 357	1 164 317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 417 810</b>	<b>50 542 319</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>332 767 371</b>	<b>337 828 158</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	738 721	913 655
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 710 615	2 715 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 449 337</b>	<b>3 628 845</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 971	45 991
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-399 509	716 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 046 857</b>	<b>4 391 406</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-287 500	-35 625
Investeringar i pågående byggnation	575 000	-575 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>287 500</b>	<b>-610 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-5 400 000	-2 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 400 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 065 643</b>	<b>1 280 781</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 227 740</b>	<b>4 946 959</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 162 097</b>	<b>6 227 740</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slutår
Byggnader	Linjär	2125
Laddstolpar i garage	Linjär	2022 / 2031/ 2032

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 898 820	7 820 340
Hyror, lokaler	322 968	318 720
Hyror, garage	1 024 533	1 000 994
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 365	-4 443
Elavgifter	415 915	373 031
Debiterad fastighetsskatt	13 080	13 080
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 664 951</b>	<b>9 521 722</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	76 066	60 372
Övriga avgifter	1 150	1 200
Övriga ersättningar	107 209	109 307
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	7
Övriga rörelseintäkter	8 241	19 120
Försäkringsersättningar	84 925	4 730
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>277 584</b>	<b>194 736</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-140 517	-19 459
Reparationer	-318 498	-353 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-315 801	-271 391
Försäkringspremier	-157 036	-152 166
Kabel- och digital-TV	-157 091	-122 021
Återbäring från Riksbyggen	14 400	13 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 871	-54 082
Serviceavtal	-18 131	-17 177
Obligatoriska besiktningar	-173 202	-98 816
Bevakningskostnader	0	-3 223
Snö- och halkbekämpning	-36 930	-69 802
Förbrukningsinventarier	-79 167	-72 880
Fordons- och maskinkostnader	-793	-681
Vatten	-341 180	-340 439
Fastighetsel	-1 204 444	-889 834
Uppvärmning	-882 191	-911 351
Sophantering och återvinning	-160 714	-170 545
Förvaltningsarvode drift	-123 440	-93 057
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 132 606</b>	<b>-3 626 748</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 259 703	-1 202 298
Lokalkostnader	0	-3 600
IT-kostnader	-22 139	-945
Arvode, yrkesrevisorer	-24 646	-18 351
Övriga förvaltningskostnader	-9 485	-12 956
Kreditupplysningar	-122	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 938	-43 069
Representation	-8 459	-1 000
Kontorsmateriel	-9 098	-14 963
Telefon och porto	-22 605	-18 199
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-3 132	-4 688
Övriga externa kostnader	-9 796	-2 900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 403 542</b>	<b>-1 328 386</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-95 509	-82 314
Sammanträdesarvoden	-70 080	-62 400
Övriga ersättningar	-1 181	-564
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 491	-5 457
Övriga kostnadsersättningar	-305	-48
Sociala kostnader	-28 240	-23 921
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-200 805</b>	<b>-174 704</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Avskrivning Markinventarier	-57 063	-25 938
Avskrivning Installationer	0	-35 700
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 710 615</b>	<b>-2 715 190</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	18 576	18 576
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>18 576</b>	<b>18 576</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 985	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 828	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	11 425
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	204	38
Övriga ränteintäkter	81	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>34 097</b>	<b>11 462</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-808 919	-987 813
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-808 919</b>	<b>-987 813</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	298 524 665	298 524 665
Mark	54 267 000	54 267 000
Anslutningsavgifter	342 500	342 500
Markinventarier	159 375	123 750
	<b>353 293 540</b>	<b>353 257 915</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	287 500	35 625
	<b>287 500</b>	<b>35 625</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>353 581 040</b>	<b>353 293 540</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 589 206	-19 935 653
Anslutningsavgifter	-342 500	-342 500
Markinventarier	-100 188	-74 250
	<b>-23 031 893</b>	<b>-20 352 403</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 653 553	-2 653 553
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markinventarier	-57 062	-25 938
	<b>-2 710 616</b>	<b>-2 679 491</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-25 742 509</b>	<b>-23 031 894</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>327 838 532</b>	<b>330 261 647</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	273 281 907	275 935 459
Mark	54 267 000	54 267 000
Markinventarier	289 625	59 188
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	315 000 000	286 000 000
Lokaler	11 985 000	8 318 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>326 985 000</b>	<b>294 318 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>234 800 000</i>	<i>191 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 185 000</i>	<i>102 918 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	97 727	97 727
Maskiner	257 424	257 424
Inventarier och verktyg	140 000	140 000
Installationer	249 438	249 438
	<b>744 589</b>	<b>744 589</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>744 589</b>	<b>744 589</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-140 000	-140 000
Installationer	-249 438	-213 738
	<b>-744 589</b>	<b>-708 889</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	-35 700
	<b>0</b>	<b>-35 700</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-97 727	-97 727
Maskiner	-257 424	-257 424
Inventarier och verktyg	-140 000	-140 000
Installationer	-249 438	-249 438
	<b>-744 589</b>	<b>-744 589</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-744 589</b>	<b>-744 589</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0



**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	193 500	193 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>193 500</b>	<b>193 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	182	753
Kundfordringar	-25	-25
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>157</b>	<b>728</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 225	51 144
Momsfordringar	1 373	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52 598</b>	<b>51 144</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	176 503	157 036
Förutbetalt förvaltningsarvode	316 310	315 019
Förutbetald renhållning	-11 995	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 683	20 184
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	332	940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 654	25 220
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>520 487</b>	<b>518 399</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 716 826	5 249 437
Transaktionskonto	1 445 271	978 304
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 162 097</b>	<b>6 227 740</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	84 207 068	89 607 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 283 068	-48 008 068
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>57 924 000</b>	<b>41 599 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,86%	2022-12-30	27 183 068,00	-24 583 068,00	2 600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2023-12-30	0,00	24 583 068,00	0,00	24 583 068,00
NORDEA	0,70%	2024-05-25	17 250 000,00	0,00	500 000,00	16 750 000,00
SWEDBANK	0,86%	2025-01-24	19 225 000,00	0,00	1 075 000,00	18 150 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2026-06-01	15 817 000,00	0,00	600 000,00	15 217 000,00
SBAB	0,88%	2027-05-10	10 007 000,00	0,00	500 000,00	9 507 000,00
<b>Summa</b>			<b>89 482 068,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 275 000,00</b>	<b>84 207 068,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 24 583 068 kr villkorsändras och 1 700 000 kr amorteras varför totalt 26 283 068 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande skuld på 57 924 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	316 845	939 314
Ej reskontraförda leverantörsskulder	305 250	-133 349
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>622 095</b>	<b>805 965</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	0	377 239
Mottagna depositioner	133 570	132 670
Skuld för moms	0	6 066
Skuld sociala avgifter och skatter	57 750	47 434
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>191 320</b>	<b>563 409</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	40 873	36 519
Upplupna driftskostnader	13 482	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	36 760
Upplupna elkostnader	130 138	96 798
Upplupna värmekostnader	126 073	146 558
Upplupna kostnader för renhållning	8 824	13 167
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 704	1 192
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	861 262	815 148
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 276 357</b>	<b>1 164 317</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	109 720 000	109 720 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anita Nordstedt-Sparrvik

\_\_\_\_\_  
Lennart Isacsson

\_\_\_\_\_  
Roland Andersson

\_\_\_\_\_  
Josefin Lepp

\_\_\_\_\_  
Hassan Hashemian

\_\_\_\_\_  
Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023-

Malmö KPMG

\_\_\_\_\_  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Christina Mellberg  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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.

# Verifikat

Transaktion 09222115557491309336

## Dokument

### ÅR

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2023-04-21 13:16:39 CEST (+0200) av Pontus

Ingvarsson (PI)

Färdigställt 2023-04-24 15:56:26 CEST (+0200)

## Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)

Riksbyggen

[pontus.ingvarsson@riksbyggen.se](mailto:pontus.ingvarsson@riksbyggen.se)

## Signerande parter

Anita Sparrvik (AS)

[anitasparrvik@hotmail.com](mailto:anitasparrvik@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANITA MARGARETA NORDSTEDT SPARRVIK"

Signerade 2023-04-24 14:37:56 CEST (+0200)

Lennart Isaksson (LI)

[clennartsisacson@gmail.com](mailto:clennartsisacson@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl

Lennart Sigvard Isaksson"

Signerade 2023-04-23 10:18:37 CEST (+0200)

Christina Mellberg (CM)

[stina@c-lindh.se](mailto:stina@c-lindh.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Christina Britt-Inger Mellberg"

Signerade 2023-04-24 09:18:05 CEST (+0200)

Josefin Lepp (JL)

[josefin.lepp@gmail.com](mailto:josefin.lepp@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Josefin Maj Louise Lepp"

Signerade 2023-04-24 13:19:10 CEST (+0200)

Roland Andersson (RA)

[andersson.j.roland@gmail.com](mailto:andersson.j.roland@gmail.com)

Hassan Hashemian (HH)

[m.hassan.hashemian@gmail.com](mailto:m.hassan.hashemian@gmail.com)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491309336



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROLAND ANDERSSON"  
Signerade 2023-04-21 15:00:37 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MOHAMMAD HASSAN HASHEMIAN"  
Signerade 2023-04-23 21:49:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
LUNDAHL"  
Signerade 2023-04-21 13:35:52 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)  
Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"  
Signerade 2023-04-24 15:56:26 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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Concordia för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Concordia för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Christina Mellberg  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491309897

## Dokument

RB  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2023-04-21 13:18:25 CEST (+0200) av Pontus  
Ingvarsson (PI)*  
*Färdigställt 2023-04-24 15:56:47 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerande parter

Christina Mellberg (CM)  
*stina@c-lindh.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"Christina Britt-Inger Mellberg"*  
*Signerade 2023-04-24 09:17:10 CEST (+0200)*

Peter Cederblad (PC)  
Personnummer 760601-3519  
*Peter.Cederblad@kpmg.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"PETER CEDERBLAD"*  
*Signerade 2023-04-24 15:56:47 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>





---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Concordia

---

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

