



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf David

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KAMELEN 1	1984	Malmö
KAMELEN 2	1984	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 216 kvm 2 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 301 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ellen Dinesha Ottosson	Ordförande
Matilda Tönning	Styrelseledamot
Per-Erik Samuel Byrskog	Styrelseledamot
Rolf Larsson	Styrelseledamot
Fredrik Arvidsson	Suppleant
Timothy Ian Gutteridge	Suppleant

Valberedning

Lena Yeo (Sammankallande)
Ebba Blomberg
Sebastian Lundberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Uppdatering av taksäkerhet
Spolning av stammar
Byte av porttelefonsystem
Filmning av avloppsstammar
- 2023 ● Lagning av mindre läckor tak
- 2022-2023 ● Genomgång och lagning av fasad
- 2022 ● Byte av takfläktar
- 2021 ● Målning av fönster, renovering av fasad mot gatan
Åtgärder OVK - Åtgärder utförda 2021.
- 2020 ● Byte av elcentral för gemensam el
- 2019 ● Säkerhetsgrindar
Brandsyn/inspektion
- 2018 ● Renovering av övernattningslägenhet
Renovering portgång Storgatan
Brandbesiktning samt åtgärdsprogram
- 2017 ● Spolning av stammar
Besiktning fukt källare

- 2016 ● Renovering av trapphus och portgång
- 2015 ● Renovering av bottenvåningens fasader ut mot gata
- 2014 ● Renovering av yttertak, nya stuprör
- 2013 ● Nya elmanglar
Utbyte av all utrustning i fjärrvärmecentralen
- 2011 ● Renovering av hissar
- 2009 ● Renovering tvättstugor, nya maskiner
- 1985 ● Rörstambyte
Renovering av fasader
Nya balkonger
Omläggning av tak
Nyinstallation hiss
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025 ● Relining

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
EON	VA och fjärrvärme
EP-Service	Tvätt- och torkmaskiner
Förenade Svenska Brandskyddsbolaget AB	Brandsyn
Hiss i Skåne	Hissar
IL Recycling och VA Syd	Sophantering inkl mat- och restavfall
Techem Sverige AB	El
Teknisk förvaltning	Wasabi Fastighetservice
Tele2 Sverige AB	TV och bredband

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens innergård sköts utöver av Wasabi gemensamt av de boende under ledning av trädgårdsgruppen. Under året hölls gemensamma trädgårdsdagar, varav en på våren och en på hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 675 146	2 480 002	2 168 676	2 157 886
Resultat efter fin. poster	-377 663	-525 263	-621 670	-511 800
Soliditet (%)	52	53	54	-
Yttre fond	348 256	305 612	246 000	246 000
Taxeringsvärde	62 076 000	62 076 000	62 076 000	57 734 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	730	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5	63,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 665	4 665	4 665	4 665
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 190	4 190	4 190	4 190
Sparande per kvm totalyta, kr	265	148	103	99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	105	86	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	146	144	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	33	31	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	327	284	260	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	3,09	-	-
Räntekänslighet (%)	6,14	6,39	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 94 977 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är mindre än förra året vilket visar på ett bättre resultat än tidigare år. Avskrivningarna gör att resultatet visas som negativt men det är "fiktivt".

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	368 416	-	-	368 416
Upplåtelseavgifter	847 696	-	-	847 696
Fond, yttre underhåll	305 612	-203 356	246 000	348 256
Uppskrivningsfond	12 933 919	-369 144	-369 144	12 564 775
Balanserat resultat	-1 501 664	-321 907	123 144	-1 700 427
Årets resultat	-525 263	525 263	-377 663	-377 663
Eget kapital	12 428 716	-369 144	-377 663	11 681 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 454 427
Årets resultat	-377 663
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 000
Totalt	-2 078 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	348 256
Balanseras i ny räkning	-1 728 719

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 675 146	2 480 002
Övriga rörelseintäkter	3	31 188	104 298
Summa rörelseintäkter		2 706 334	2 584 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 869 764	-1 907 869
Övriga externa kostnader	9	-106 884	-118 243
Personalkostnader	10	-82 639	-83 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694 644	-694 644
Summa rörelsekostnader		-2 753 932	-2 804 135
RÖRELSERESULTAT		-47 598	-219 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 825	20 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-353 890	-325 453
Summa finansiella poster		-330 065	-305 428
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-377 663	-525 263
ÅRETS RESULTAT		-377 663	-525 263

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	20 137 710	20 832 354
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 137 710	20 832 354
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 475 000	1 475 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 475 000	1 475 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 612 710	22 307 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 813	29 159
Övriga fordringar	15	663 304	577 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	330 907	0
Summa kortfristiga fordringar		1 067 023	606 507
Kassa och bank			
Kassa och bank		534 542	518 075
Summa kassa och bank		534 542	518 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 601 565	1 124 582
SUMMA TILLGÅNGAR		23 214 275	23 431 936

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 216 112	1 216 112
Uppskrivningsfond		12 564 775	12 933 919
Fond för yttre underhåll		348 256	305 612
Summa bundet eget kapital		14 129 143	14 455 643
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 700 427	-1 501 664
Årets resultat		-377 663	-525 263
Summa fritt eget kapital		-2 078 089	-2 026 927
SUMMA EGET KAPITAL		12 051 054	12 428 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 800 400	5 447 200
Summa långfristiga skulder		7 800 400	5 447 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 747 000	5 100 200
Leverantörsskulder		115 388	97 606
Skatteskulder		-9 081	0
Övriga kortfristiga skulder		87 749	14 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	421 765	343 366
Summa kortfristiga skulder		3 362 821	5 556 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 214 275	23 431 936

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-47 598	-219 835
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	694 644	694 644
	647 046	474 809
Erhållen ränta	23 825	20 025
Erlagd ränta	-371 043	-287 311
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 828	207 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-415 592	89 248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 154	-57 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 391	239 523
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 764	0
Amortering av lån	-25 764	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 391	239 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 083 170	843 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 144 561	1 083 170

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf David har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Om- och tillbyggnad	2,7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 523 652	1 440 999
Årsavgifter lokaler	34 116	32 252
Hysesintäkter lokaler, moms	736 020	690 972
Deb. fastighetsskatt, moms	43 164	43 164
Intäkter kabel-TV	17 700	17 700
Bredband	41 700	41 700
Vatten	28 095	27 016
El, moms	168 959	169 690
Avfallshantering, moms	1 443	0
Drift	23 616	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	474	0
Övernattnings-/gästlägenhet	4 800	7 600
Påminnelseavgift	600	420
Dröjsmålsränta	560	526
Pantsättningsavgift	2 292	3 150
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	1 215	0
Andrahandsuthyrning	0	2 188
Vidarefakturerade kostnader	45 108	0
Öres- och kronutjämnings	3	-1
Summa	2 675 146	2 480 002

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	99 312
Övriga intäkter	0	-188
Försäkringsersättning	31 188	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 174
Summa	31 188	104 298

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	181 049	131 113
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 854	12 272
Hissbesiktning	5 073	0
Brandskydd	3 001	5 333
Gårdkostnader	28 505	14 028
Gemensamma utrymmen	3 514	0
Serviceavtal	9 744	34 758
Förbrukningsmaterial	1 049	10 306
Summa	237 789	207 811

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärend	29 418	0
Tvättstuga	26 049	5 181
Dörrar och lås/porttele	4 548	1 912
VVS	54 297	1 782
Elinstallationer	0	45 309
Hissar	12 240	1 366
Tak	0	24 282
Balkonger/altaner	0	2 969
Skador/klotter/skadegörelse	26 467	11 376
Summa	153 019	94 176

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	0	25 793
Tele/TV/bredband/porttelefon	252 817	0
Tak	96 554	0
Fasader	0	177 563
Summa	349 371	203 356

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	257 278	264 431
Utbetalning elstöd	0	72 358
Uppvärmning	451 196	366 292
Vatten	115 789	84 064
Sophämtning/renhållning	41 545	42 037
Grovsopor	0	13 341
Summa	865 808	842 523

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	40 983
Självrisk	0	51 432
Tomträttsavgäld	135 918	271 836
Kabel-TV och bredband	87 109	105 267
Fastighetsskatt	40 750	90 485
Summa	263 777	560 003

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	329
Tele- och datakommunikation	984	0
Inkassokostnader	893	2 570
Revisionsarvoden extern revisor	15 124	14 022
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 818
Föreningskostnader	3 007	6 735
Förvaltningsarvode enl avtal	68 663	65 868
Överlåtelsekostnad	2 006	3 676
Pantsättningskostnad	3 440	4 728
Administration	4 494	2 437
Konsultkostnader	6 735	11 089
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Summa	106 884	118 243

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	66 800	66 800
Arbetsgivaravgifter	15 839	16 579
Summa	82 639	83 379

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	353 748	325 453
Dröjsmålsränta	142	0
Summa	353 890	325 453

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 211 828	15 887 787
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 211 828	15 887 787
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 533 072	-7 663 852
Årets avskrivning	-308 604	-325 457
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 841 676	-7 989 309
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	13 672 213	13 672 213
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-738 294	-369 150
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-369 144	-369 150
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	12 564 775	12 933 913
Utgående restvärde enligt plan	20 137 710	20 832 391
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 560 000	29 560 000
Taxeringsvärde mark	32 516 000	32 516 000
Summa	62 076 000	62 076 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokal	5 076 000	5 076 000
Summa	62 076 000	62 076 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	432 483	432 483
Utgående anskaffningsvärde	432 483	432 483
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-432 483	-432 483
Utgående avskrivning	-432 483	-432 483
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Återköp av lokal	1 475 000	1 475 000
Summa	1 475 000	1 475 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 224	2 847
Skattefordringar	50 060	9 406
Transaktionskonto	233 136	264 194
Borgo räntekonto	376 884	300 901
Summa	663 304	577 348

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	27 883	0
Förutbet försäkr premier	45 435	0
Förutbet kabel-TV	27 387	0
Förutbet tomträtt	230 085	0
Förutbet bredband	117	0
Summa	330 907	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-01-27	3,62 %	2 900 000	2 900 000
Swedbank	2027-01-25	3,26 %	2 200 200	2 200 200
Swedbank	2027-01-25	3,81 %	2 700 200	2 700 200
Swedbank	2025-04-25	1,26 %	2 747 000	2 747 000
Summa			10 547 400	10 547 400
Varav kortfristig del			2 747 000	5 100 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 547 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	73	0
Uppl kostn el	24 498	0
Uppl kostnad Värme	50 262	0
Uppl kostn räntor	38 728	55 881
Uppl kostn vatten	9 341	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 755	0
Uppl kostnad arvoden	66 800	66 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 989	20 989
Förutbet hyror/avgifter	207 319	199 696
Summa	421 765	343 366

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 636 000	13 636 000

NOT 20, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Ellen Dinesha Ottosson
Ordförande

Matilda Tönning
Styrelseledamot

Per-Erik Samuel Byrskog
Styrelseledamot

Rolf Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 15:51

SENT BY OWNER:

Sara Gustafsson • 22.05.2025 08:45

DOCUMENT ID:

rJz-uB3Wlx

ENVELOPE ID:

HJTzur3bagg-rJz-uB3Wlx

DOCUMENT NAME:

ÅR david ny sign..pdf

20 pages

SHA-512:

c076bcfe881068f5bda9fad9f52be0b1b8a7b71e18d87d1
a3ce0fbcfbd04f501126565d1dcd22ce8fa5333bc004ce2
ebaa0714e512107b17aaedac8e184d2d4c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ellen Dinesha Ottosson Ellen-ottosson@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 10:36 22.05.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.124.28
2. MATILDA SVEA SAFIR TÖNNING Matilda.s.tonning@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:19 22.05.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.47.198
3. Per-Erik Samuel Byrskog samuel.byrskog@teol.lu.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 12:48 22.05.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.210.122
4. ROLF OSKAR LENNART LARSSON rolf.larsson@tvrl.lth.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 13:05 22.05.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.9
5. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 15:51 22.05.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf David, org. nr 716407-1669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf David för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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 Brf David för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 15:52

SENT BY OWNER:

Sara Gustafsson · 22.05.2025 10:32

DOCUMENT ID:

SybVbDhWeg

ENVELOPE ID:

HJLLE-Dn-gl-SybVbDhWeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf David 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

5709217ccd2bcbe0b974bc944075a74e0be8ae3e52ae1
256efcc9eb3737c5b6992c80a5dd201ec1fbeb1f43380f2
9fb15d8e8ed74c3516a25e45788b9a5d0544

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	Signed	22.05.2025 15:52	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	22.05.2025 15:51	Low	IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed