



Välkommen till årsredovisningen för Brf David

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2023-06-27 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 samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Johan Jönsson	Ordförande
Ellen Ottosson	Styrelseledamot
Matilda Tönning	Styrelseledamot
Samuel Byrskog	Styrelseledamot
Rolf Larsson	Styrelseledamot
Richard Sundbye	Suppleant
Julia Lindgren	Suppleant

Valberedning

Lena Yeo (sammankallande), Ebba Blomberg, Sebastian Lundberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-17. Fyllnadsval av styrelse pga flytt.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-27. Stadgeändringar.

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 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Lagning av mindre läckor tak
- 2022-2023 ● Genomgång och lagning av fasad
- 2022 ● Byte av takfläktar
- 2021 ● Åtgärder OVK - Åtgärder utförda 2021.
Målning av fönster, renovering av fasad mot gatan
- 2020 ● Byte av elcentral för gemensam el
- 2019 ● Säkerhetsgrindar
- 2018 ● Renovering av övernattningslägenhet
Brandbesiktning samt åtgärdsprogram
Renovering portgång Storgatan
- 2017 ● Spolning av stammar
Brandsyn/inspektion - 2019
Besiktning fukt källare
- 2016 ● Renovering av trapphus och portgång
- 2015 ● Renovering av bottenvåningens fasader ut mot gata
- 2014 ● Renovering av yttertak, nya stuprör

- 2013** ● Utbyte av all utrustning i fjärrvärmecentralen
Nya elmanglar
- 2011** ● Renovering av hissar
- 2009** ● Renovering tvättstugor, nya maskiner
- 1985** ● Elstambyte
Nyinstallation hiss
Omläggning av tak
Nya balkonger
Renovering av fasader
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av porttelefoner
Spolning av stammar
Uppdatering av taksäkerhet

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens innergård sköts utöver av Wasabi gemensamt av de boende under ledning av trädgårdsgruppen. Under året hölls gemensam vår- och höst städning samt beskärning av träd av arborist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi följs löpande och på grund av ökade kostnader för el, värme, räntor etc. höjdes årsavgiften med 10% från 2023-02-01.

I februari löpte ett av föreningens lån ut och beslut togs att binda detta på 4 år för att säkerställa att föreningens totalt 4 lån inte löper ut samtidigt och att därmed kunna planera ekonomin på sikt.

Branden i restauranglokalen i augusti ledde till ökade utgifter för föreningen då delar av lokalen, bland annat el, måste bytas ut vilket täcks av föreningens försäkring. Dock får föreningen betala för självrisken.

Styrelsen sökte elprisstöd och fick detta godkänt. Beslut togs att betala ut elprisstödet till de boende baserat på faktisk förbrukning och utbetalningen gjordes i samband med avin för avgiften som betalades i december månad.

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 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 480 002	2 168 676	2 157 886	2 024 341
Resultat efter fin. poster	-525 263	-621 670	-511 800	-1 531 031
Soliditet (%)	53	54	-	4
Yttre fond	305 612	246 000	246 000	1 500 794
Taxeringsvärde	62 076 000	62 076 000	57 734 000	57 734 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	730	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	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	148	103	99	125
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	86	70	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	144	148	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	32	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	284	260	250	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 117 545 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

Föreningen visar under 2023 på ett positivt kassaflöde. Summan av avskrivningar och oförutsett underhåll, specifikt andra fasen av fasadgenomgången, överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen följer föreningens ekonomi löpande och beslutet att öka avgiften start 1 januari 2024 ses som ett resultat av kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	368 416	-	-	368 416
Upplåtelseavgifter	847 696	-	-	847 696
Fond, yttre underhåll	246 000	-186 388	246 000	305 612
Uppskrivningsfond	13 672 213		-738 294	12 933 919
Balanserat resultat	-1 558 676	-435 282	492 294	-1 501 664
Årets resultat	-621 670	621 670	-525 263	-525 263
Eget kapital	12 953 980		-525 263	12 428 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 255 664
Årets resultat	-525 263
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 000
Totalt	-2 026 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	203 356
Balanseras i ny räkning	-1 823 571

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 480 002	2 168 676
Övriga rörelseintäkter	3	104 298	1 135
Summa rörelseintäkter		2 584 300	2 169 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 907 869	-1 685 446
Övriga externa kostnader	9	-118 243	-162 012
Personalkostnader	10	-83 379	-87 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694 644	-694 607
Summa rörelsekostnader		-2 804 135	-2 629 853
RÖRELSERESULTAT		-219 835	-460 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 025	3 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-325 453	-165 589
Summa finansiella poster		-305 428	-161 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-525 263	-621 670
ÅRETS RESULTAT		-525 263	-621 670

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 16	20 832 354	21 526 998
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 832 354	21 526 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 475 000	1 475 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 475 000	1 475 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 307 354	23 001 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 159	112 052
Övriga fordringar	15	577 348	357 430
Summa kortfristiga fordringar		606 507	469 482
Kassa och bank			
Kassa och bank		518 075	504 825
Summa kassa och bank		518 075	504 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 124 582	974 307
SUMMA TILLGÅNGAR		23 431 936	23 976 305

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 216 112	1 216 112
Uppskrivningsfond		12 933 919	13 672 213
Fond för yttre underhåll		305 612	246 000
Summa bundet eget kapital		14 455 643	15 134 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 501 664	-1 558 676
Årets resultat		-525 263	-621 670
Summa fritt eget kapital		-2 026 927	-2 180 345
SUMMA EGET KAPITAL		12 428 716	12 953 980
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 447 200	7 647 400
Summa långfristiga skulder		5 447 200	7 647 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 100 200	2 900 000
Leverantörsskulder		97 606	91 701
Övriga kortfristiga skulder		14 848	94 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	343 366	289 134
Summa kortfristiga skulder		5 556 020	3 374 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 431 936	23 976 305

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-219 835	-460 042
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	694 644	694 607
	474 809	234 565
Erhållen ränta	20 025	3 962
Erlagd ränta	-287 311	-164 990
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207 523	73 536
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	89 248	-119 646
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57 248	8 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 523	-37 276
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 523	-37 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	843 648	880 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 083 170	843 648

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 440 999	1 329 764
Årsavgifter lokaler	32 252	29 542
Hysesintäkter lokaler, moms	690 972	574 659
Deb. fastighetsskatt, moms	43 164	0
Intäkter kabel-TV	17 700	17 700
Bredband	41 700	41 700
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-7 187
Vatten	27 016	28 511
El, moms	169 690	124 190
Övernattnings-/gästlägenhet	7 600	24 000
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	526	0
Pantsättningsavgift	3 150	3 381
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	2 188	2 415
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	2 480 002	2 168 676

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	99 312	0
Övriga intäkter	-188	1 135
Återbäring försäkringsbolag	5 174	0
Summa	104 298	1 135

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	131 113	109 022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 396
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 272	0
Städning utöver avtal	0	606
Hissbesiktning	0	10 089
Brandskydd	5 333	7 260
Gårdkostnader	14 028	10 110
Gemensamma utrymmen	0	2 519
Snöröjning/sandning	0	220
Serviceavtal	34 758	72 390
Förbrukningsmaterial	10 306	4 982
Summa	207 811	218 594

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	8 731
Tvättstuga	5 181	24 235
Dörrar och lås/porttele	1 912	7 821
VVS	1 782	0
Värmeanläggning/undercentral	0	1 714
Elinstallationer	45 309	21 430
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 683
Hissar	1 366	13 001
Tak	24 282	0
Fasader	0	14 909
Balkonger/altaner	2 969	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 376	50 303
Summa	94 176	147 828

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	25 793	0
Lås	0	2 702
Fasader	177 563	183 686
Summa	203 356	186 388

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	264 431	215 579
Utbetalning elstöd	72 358	0
Uppvärmning	366 292	362 163
Vatten	84 064	77 705
Sophämtning/renhållning	42 037	38 628
Grovsopor	13 341	0
Summa	842 523	694 075

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 983	38 398
Självrisk	51 432	-58 474
Tomträttsavgäld	271 836	271 836
Kabel-TV & Bredband	105 267	98 066
Fastighetsskatt	90 485	88 735
Summa	560 003	438 561

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	1 225
Juridiska åtgärder	0	29 407
Inkassokostnader	2 570	2 082
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	174
Revisionsarvoden extern revisor	14 022	12 919
Fritids och trivselkostnader	1 818	2 374
Föreningskostnader	6 735	3 889
Förvaltningsarvode enl avtal	65 868	64 018
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	2 437	11 482
Konsultkostnader	11 089	9 672
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
OBS-konto	0	19 800
Summa	118 243	162 012

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 800	66 800
Arbetsgivaravgifter	16 579	20 989
Summa	83 379	87 789

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	325 453	164 710
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	522
Övriga räntekostnader	0	357
Summa	325 453	165 589

NOT 12, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 887 787	15 887 787
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 887 787	15 887 787
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 663 852	-7 338 395
Årets avskrivning	-325 457	-325 457
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 989 309	-7 663 852
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	13 672 213	13 672 213
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-369 150	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-369 150	-369 150
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	12 933 913	13 303 063
Utgående restvärde enligt plan	20 832 391	21 526 998
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	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	1 475 000	1 475 000
Summa	1 475 000	1 475 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 847	2 502
Skattefordringar	9 406	11 156
Klientmedel	0	338 353
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 950
Transaktionskonto	264 194	0
Borgo räntekonto	300 901	470
Summa	577 348	357 430

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Rörligt	4,81 %	2 900 000	2 900 000
Swedbank	2024-03-25	2,08 %	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			5 100 200	2 900 000

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	55 881	17 739
Uppl kostnad arvoden	66 800	66 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 989	20 989
Förutbet hyror/avgifter	199 696	183 606
Summa	343 366	289 134

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

13 636 000

2022-12-31

13 636 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av ytterliggare ökade omkostnader, bland annat ett bundet lån som löper ut i februari 2024 och kommande höjning av tomrättsavgäld från 2025-01-01 beslutade styrelsen att höja avgiften med 5% från 2024-01-01. I januari genomfördes underhållsspolning av samtliga lägenheter och lokaler samt uppgradering av taksäkerhet med gott resultat.

Underskrifter

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

Malmö

Ellen Ottosson
Styrelseledamot

Johan Jönsson
Ordförande

Matilda Tönning
Styrelseledamot

Rolf Larsson
Styrelseledamot

Samuel Byrskog
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 09:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.05.2024 15:58

DOCUMENT ID:

H1bAb5diX0

ENVELOPE ID:

HyeabqOjmc-H1bAb5diX0

DOCUMENT NAME:

Brf David, 716407-1669 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ellen Dinesha Ottosson ellen-ottosson@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 16:08 22.05.2024 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/25) IP: 83.250.208.229
2. Per-Erik Samuel Byrskog samuel.byrskog@ctr.lu.se	Signed Authenticated	22.05.2024 18:04 22.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/13) IP: 83.250.210.122
3. JOHAN JÖNSSON pjf.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 06:58 22.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/12) IP: 94.191.137.97
4. MATILDA SVEA SAFIR TÖNNING tilly.tonning@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 08:10 23.05.2024 08:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/11) IP: 83.250.211.65
5. ROLF LARSSON rolf.larsson@tvr1.lth.se	Signed Authenticated	23.05.2024 15:02 22.05.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/25) IP: 130.235.105.90
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	28.05.2024 09:42 28.05.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAVID, org. nr 716407-1669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAVID för år 2023.

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 2023 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 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.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAVID för år 2023 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 trygghetssätt.

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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 09:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.05.2024 15:58

DOCUMENT ID:

SJAWcOsXR

ENVELOPE ID:

HyTb5_i70-SJAWcOsXR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF DAVID 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	28.05.2024 09:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	28.05.2024 09:41	Low	IP: 195.84.56.2

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