

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf NEO Davidshall
Organisationsnr: 769634 - 2455





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf NEO Davidshall
får härmed upprätta 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 skall in sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens kostnader har ökat jämfört med tidigare år.

En del av föreningens fastighet stod klar under maj månad 2021 och inflyttning skedde successivt från maj månad till och med september, då den sista inflyttningen skedde.

Årets resultat under föregående år skildrar därför inte fullt ut ett helt verksamhetsår och i relation till årets resultat blir det inte jämförbart. Det finns således inte några nyckeltal för tidigare år att jämföra med och antalet nyckeltal för 2021 är också färre än vanligt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Detta påverkar föreningens nyckeltal för likviditet. Föreningen har dock inte några indikationer på att lånet inte kommer att förlängas.

Föreningens likviditet har exklusive detta lån förändrats från 111% till 132%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 098 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 792 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelen 14 i Malmö Kommun med totalt 122 lägenheter uppdelade på 4 st. flerfamiljshus, föreningen har ett garage med 13 p-platser.

Fastighetens adress är Storgatan 43A-H, 43J-K och Verkstadsgatan 4A-B, 6A-B, 8, 211 42 Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	33
3 rum och kök	44
4 rum och kök	27
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	13

Total tomtarea 4 361 m²

Bostäder bostadsrätt 9 726 m²

Total bostadsarea 9 726 m²

Årets taxeringsvärde 452 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 308 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i S/M 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.



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 222 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 993 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 308 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 43 494 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 450 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 429 tkr, som motsvarar en avsättning på 147 kr/m².

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reserveringen till underhållsfonden har gjorts enligt rekommenderad avsättning i underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	37 474



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Appelros	Ordförande	2023
Tove Kortelainen	Ledamot	2024
Peter Bojrup	Ledamot	2023
Lena Goldmann	Ledamot	2024
Ann-Christine Nilsson	Ledamot	2023
Oliver Wide-Swensson	Ledamot	2024
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Szopa	Suppleant	2023
Lars Holmström	Suppleant	2024
Magnus Benon	Suppleant	2023
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2023
Barbro Stjernebrant	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Johansson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anneli Reimer (Sammankallande)	2023
Malin Thim	2023
Sven-Henrik Norman	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 205 st.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



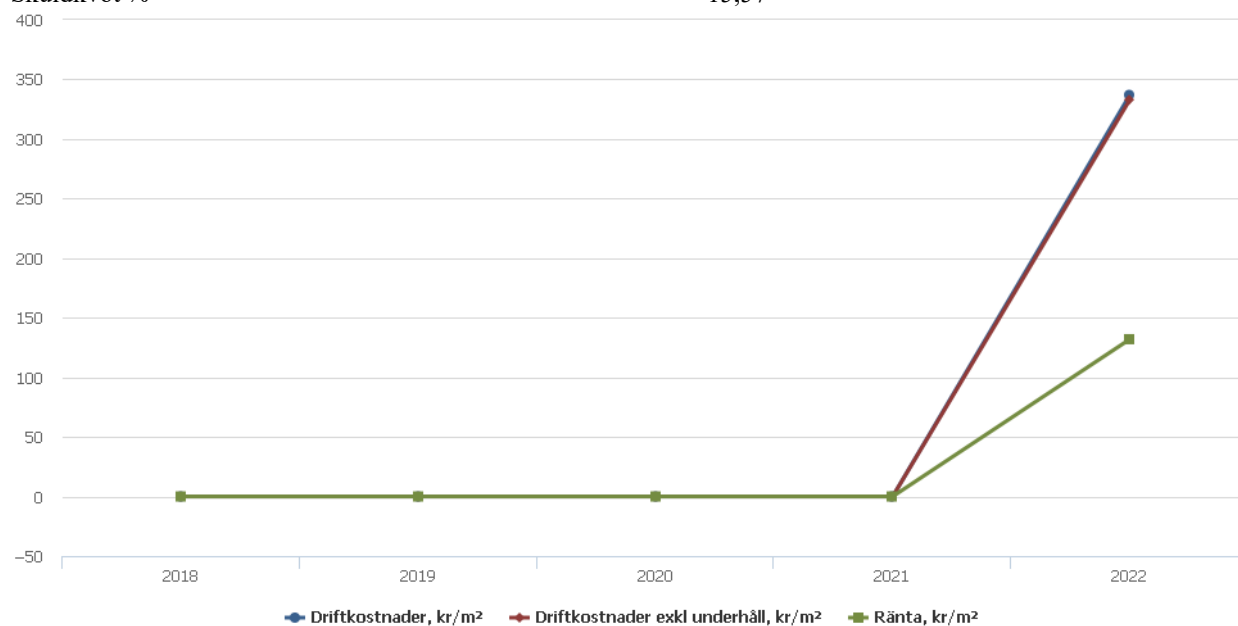
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	7 761	3 137
Resultat efter finansiella poster	-2 199	-796
Årets resultat	-2 199	-796
Resultat exklusive avskrivningar	1 900	229
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	471	-401
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	147	65
Balansomslutning	685 364	685 667
Soliditet %	81	81
Likviditet %	12	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	-
Driftkostnader, kr/m ²	337	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	333	-
Ränta, kr/m ²	132	-
Underhållsfond, kr/m ²	208	65
Lån, kr/m ²	12 988	13 054

Skuldkvot %

15,57

-



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	558 040 000	629 250	-629 250	-795 879
Disposition enl. årsstämmobeslut			-795 879	795 879
Reservering underhållsfond		1 429 000	-1 429 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-37 474	37 474	
Årets resultat				-2 198 555
Vid årets slut	558 040 000	2 020 776	-2 816 655	-2 198 555

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 425 129
Årets resultat	-2 198 555
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 429 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 474
Summa	-5 015 210

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 015 210**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 760 931	3 136 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	353 399	202 224
Summa rörelseintäkter		8 114 330	3 338 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 278 623	-1 317 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 530 828	-1 519 252
Personalkostnader	Not 6	-140 261	-83 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 098 360	-1 024 590
Summa rörelsekostnader		-9 048 072	-3 944 510
Rörelseresultat		-933 742	-605 643
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 856	5 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 318	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 284 987	-196 259
Summa finansiella poster		-1 264 813	-190 236
Resultat efter finansiella poster		-2 198 555	-795 879
Årets resultat		-2 198 555	-795 879



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	679 877 050	683 975 410
Summa materiella anläggningstillgångar		679 877 050	683 975 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		679 938 050	684 036 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	734	38 247
Övriga fordringar	Not 14	2 127 211	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	684 680	543 881
Summa kortfristiga fordringar		2 812 625	582 128
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 613 412	1 048 403
Summa kassa och bank		2 613 412	1 048 403
Summa omsättningstillgångar		5 426 037	1 630 531
Summa tillgångar		685 364 087	685 666 941



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	558 040 000	558 040 000	
Fond för yttre underhåll	2 020 776	629 250	
Summa bundet eget kapital	560 060 776	558 669 250	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 816 655	-629 250	
Årets resultat	-2 198 555	-795 879	
Summa fritt eget kapital	-5 015 210	-1 425 129	
Summa eget kapital	555 045 566	557 244 121	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	83 793 600	84 216 800
Summa långfristiga skulder		83 793 600	84 216 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 531 600	42 743 200
Leverantörsskulder		1 305 978	192 396
Skatteskulder		1 232 000	0
Övriga skulder	Not 18	1	130 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 455 342	1 139 663
Summa kortfristiga skulder		46 524 921	44 206 021
Summa eget kapital och skulder		685 364 087	685 666 941



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 198 555	-795 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 098 360	1 024 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 899 805	228 711
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 230 497	4 858 830
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 530 501	-2 771 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 199 809	2 316 426
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-492 000 000
Investeringar i pågående byggnation	0	358 958 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-133 042 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-634 800	-424 260 417
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	521 423 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-634 800	97 163 033
Årets kassaflöde	1 565 009	-33 562 541
Likvidamedel vid årets början	1 048 403	34 610 944
Likvidamedel vid årets slut	2 613 412	1 048 403
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



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	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 905 172	2 950 838
Hyror, lokaler	25 992	10 868
Hyror, garage	314 826	148 220
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-44 884	-52 520
Vattenavgifter	141 680	17 711
Elavgifter	418 145	61 526
Summa nettoomsättning	7 760 931	3 136 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	202 032	88 618
Övriga lokalintäkter	7 500	16 200
Övriga ersättningar	53 697	97 342
Övriga sidointäkter	81 116	0
Övriga rörelseintäkter	9 053	69
Summa övriga rörelseintäkter	353 399	202 224

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-37 474	0
Reparationer	-221 745	-24 129
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-205 333	0
Försäkringspremier	-133 999	-86 543
Kabel- och digital-TV	-203 506	-98 271
Återbäring från Riksbyggen	11 800	0
Serviceavtal	-29 857	-33 336
Obligatoriska besiktningar	-12 006	0
Bevakningskostnader	-2 410	-6 373
Snö- och halkbekämpning	-46 150	-12 900
Förbrukningsinventarier	-88 409	0
Vatten	-309 002	-140 854
Fastighetsel	-966 338	-365 718
Uppvärmning	-830 246	-440 784
Sophantering och återvinning	-143 601	-95 594
Förvaltningsarvode drift	-60 347	-12 812
Summa driftskostnader	-3 278 623	-1 317 314



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	0	-445 014
Förvaltningsarvode administration	-1 430 413	-943 639
IT-kostnader	-10 483	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 656	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 788	-891
Kreditupplysningar	-5 892	-326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 147	-102 102
Representation	-2 559	0
Telefon och porto	-12 946	-5 014
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-5 124
Bankkostnader	-2 821	-1 642
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-1 530 828	-1 519 252

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-92 100	-51 150
Sammanträdesarvoden	-14 400	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-12 276
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-33 461	-19 928
Summa personalkostnader	-140 261	-83 354

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 098 360	-1 024 590
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 098 360	-1 024 590

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 856	5 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 856	5 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 066	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	252	167
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 318	167



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 284 987	-196 259
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 284 987	-196 259

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	492 000 000	0
Mark	193 000 000	0
	685 000 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	492 000 000
Mark	0	193 000 000
	0	685 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	685 000 000	685 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 024 590	0
	-1 024 590	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-4 098 360	-1 024 590
	-4 098 360	-1 024 590

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 122 950** **-1 024 590****Restvärde enligt plan vid årets slut****679 877 050** **683 975 410****Varav**

Byggnader	486 877 050	490 975 410
Mark	193 000 000	193 000 000

Taxeringsvärden**Totalt taxeringsvärde****452 000 000** **308 000 000***varav byggnader*

259 000 000 133 000 000

varav mark

193 000 000 175 000 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 000	61 000
Summa andra långfristiga fordringar	61 000	61 000

122 st. garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseföreningen á 500 kr styck.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	734	38 247
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	734	38 247

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordringar	8 930	0
Andra kortfristiga fordringar	2 118 281	0
Summa övriga fordringar	2 127 211	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	147 900	133 999
Förutbetalt förvaltningsarvode	357 603	357 603
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 794	51 154
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 383	1 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	684 680	543 881

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 732	0
Transaktionskonto	2 611 680	1 048 403
Summa kassa och bank	2 613 412	1 048 403

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	126 325 200	126 960 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 531 600	-42 743 200
Långfristig skuld vid årets slut	83 793 600	84 216 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-10-30	42 320 000	-42 108 400	211 600	0
STADSHYPOTEK	2,73%	2023-10-30	0	42 108 400	0	42 108 400
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-10-30	42 320 000	0	211 600	42 108 400
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-10-30	42 320 000	0	211 600	42 108 400
Summa			126 960 000	0	634 800	126 325 200

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 42 108 400 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	1	139 565
Skuld för moms	0	-9 823
Avräkning hyror och avgifter	0	1 020
Summa övriga skulder	1	130 762

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	34 400	19 928
Upplupna räntekostnader	352 523	196 259
Upplupna driftskostnader	13 344	8 169
Upplupna elkostnader	121 238	70 208
Upplupna värmekostnader	124 411	152 207
Upplupna kostnader för renhållning	5 348	4 705
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Upplupna styrelsearvoden	106 500	63 426
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	682 079	608 101
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 455 342	1 139 663



Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Fredrik Appelros
Ordförande

Peter Bojrup

Tove Kortelainen

Oliver Wide-Svensson

Ann-Christine Nilsson

Lena Goldmann

Jörgen Vatn

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Barbro Stjernebrant
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557491708918

Dokument

Årsredovisning 2022, brf Neo Davidshall
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2023-04-27 13:38:48 CEST (+0200) av Christian Rivas (CR)
Färdigställt 2023-05-02 10:07:07 CEST (+0200)

Initierare

Christian Rivas (CR)
Riksbyggen
christian.rivas@riksbyggen.se

Signerande parter

Fredrik Appelros (FA)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
fredrik.appelros@gmail.com
+46702403264



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK APPELROS"
Signerade 2023-04-27 15:17:18 CEST (+0200)

Ann-Christine Nilsson (AN)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
a.x.nilsson@hotmail.se
+46705667907



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHRISTINE NILSSON"
Signerade 2023-04-27 16:36:24 CEST (+0200)

Lena Goldmann (LG)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
lena.goldmann@outlook.com
+46709922217



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna-Lena Camilla Goldmann"
Signerade 2023-04-30 14:01:53 CEST (+0200)

Oliver Wide-Swensson (OW)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
oliver@wide-swensson.se
+46708776469



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oliver Dag Viktor Wide-Swensson"
Signerade 2023-04-27 13:44:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491708918

Peter Bojrup (PB)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
peter.bojrup@structor.se
+46705772537



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER BOJRUP"
Signerade 2023-04-27 13:42:34 CEST (+0200)

Tove Kortelainen (TK)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
tove.kortelainen@hotmail.com
+46708302293



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOVE UNOSSON KORTELAINEN"
Signerade 2023-04-27 14:55:02 CEST (+0200)

Jörgen Vatn (JV)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
jorgen.vatn@riksbyggen.se
+46761144285



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul
Jörgen Vatn"
Signerade 2023-05-01 10:28:28 CEST (+0200)

Barbro Fernegård (BF)
Riksbyggen brf Neo Davidshall
fernegard@gmail.com
+46723155252



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barbro Maria Fernegård"
Signerade 2023-05-01 10:33:44 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
KPMG
Peter.Cederblad@kpmg.se
+46702434306



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2023-05-02 10:07:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491708918

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 Brf NEO Davidshall, org. nr 769634-2455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf NEO Davidshall 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 Brf NEO Davidshall 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Barbro Stjernebrant
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491712563

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-27 13:44:28 CEST (+0200) av Christian Rivas (CR)

Färdigställt 2023-05-02 10:33:15 CEST (+0200)

Signerande parter

Christian Rivas (CR)

Riksbyggen

christian.rivas@riksbyggen.se

Signerade 2023-04-27 13:44:28 CEST (+0200)

Barbro Fernegård (BF)

Riksbyggen brf Neo Davidshall

fernegard@gmail.com

+46723155252



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Barbro Maria Fernegård"

Signerade 2023-04-27 18:41:49 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

KPMG

Peter.Cederblad@kpmg.se

+46702434306



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2023-05-02 10:33:15 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



Verifikat

Transaktion 09222115557491712563

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>



Styrelsens ord

2022 var vår förenings första fullständiga verksamhetsår och styrelsen har jobbat hårt med att skapa de långsiktiga rutiner som behövs för att etablera en välskött förening. Då våra bostäder är nybyggda så har året också präglats av mycket arbete kring garantier för att se till att föreningen inte belastas med kostnader som bör ligga på entreprenaden.

Året har för många varit utmanande ur ett ekonomiskt perspektiv med hög inflation och stigande räntor. Trots detta har vår förening kommit undan relativt lindrigt tack vare att våra lån till stor del är bundna till en lägre ränta.

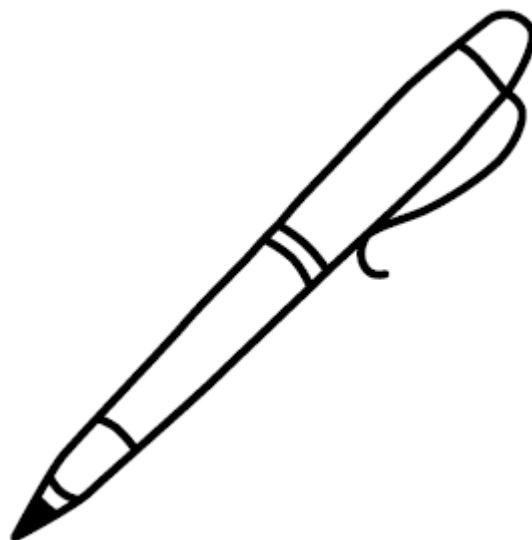
Styrelsen jobbar även aktivt med att hålla nere våra kostnader samt ser till möjligheter för ytterligare intäkter.

Givet att föreningens ekonomi varit stark så har styrelsen tillsammans med våra arbetsgrupper även gjort ett antal investeringar i våra gemensamma ytor.

Ordersalen, en av föreningens samlingslokaler, har utrustats med textilier och ljuddämpande material, samt mer serveringsutrustning. Även vår gemensamma övernattningslägenhet som används flitigt av våra medlemmar har utrustats med bl.a. mattor, tavlor, lampor, kaffemaskin, kylskåp, TV samt utemöbler. Efter våra medlemmars förslag har vi även konverterat vårt paketrum till ett hobbyrum. Allt som allt har det gjorts investeringar i dessa lokaler för närmare 100 000 kr.

Under årets gång har 9 lägenheter bytt ägare och vi har välkomnat 12 nya medlemmar till föreningen.

Våra medlemmar har organiserat flera olika gemensamma fikastunder och avslutade året med ett väldigt fint julmingel!



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 lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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 fastighetsservice 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).

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 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.

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

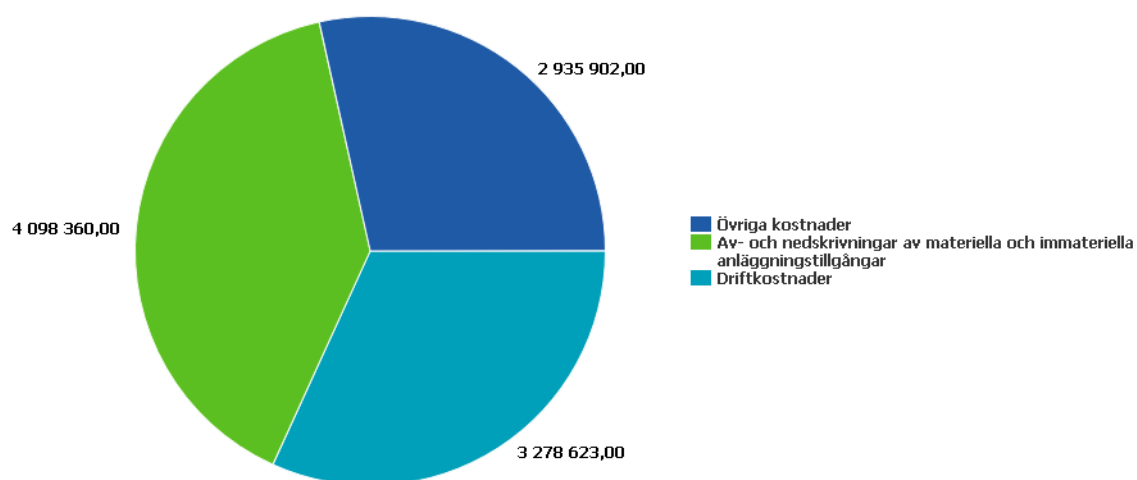
Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

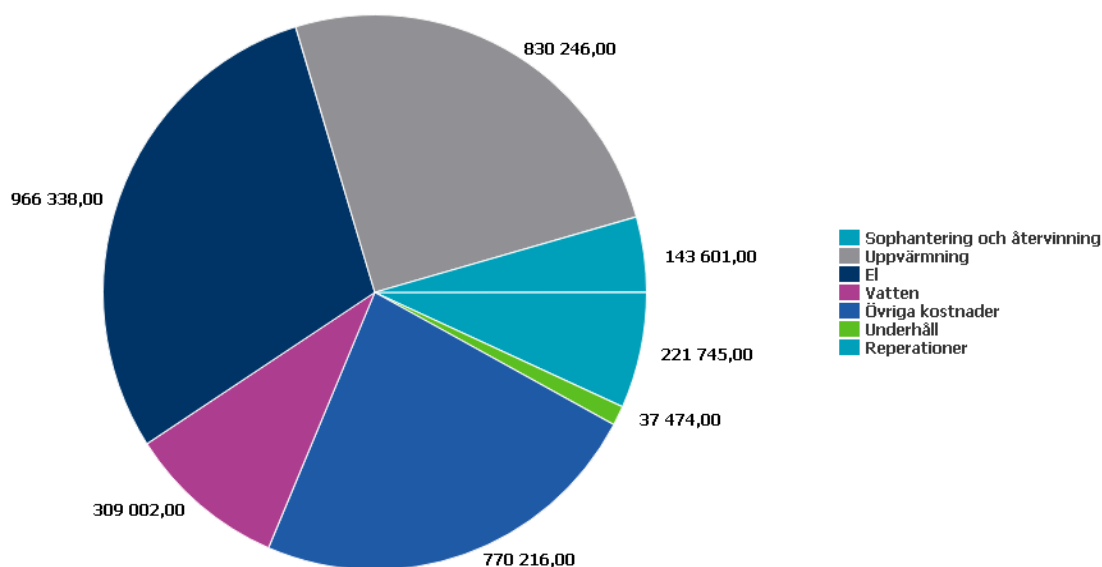
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 278 623	1 317 314
Övriga externa kostnader	1 530 828	1 519 252
Personalkostnader	140 261	83 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 098 360	1 024 590
Finansiella poster	1 264 813	190 236
Summa kostnader	10 312 885	4 134 746



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3 144	10 478
Trädgårdsskötsel extra debiterat	39 735	759
Rabatt/återbäring från RB	-11 800	0
Serviceavtal	29 857	33 336
Inre skötsel/städ extra	17 468	0
Hissbesiktning	12 006	0
Bevakningskostnader	2 410	6 373
Snö- och halkbekämpning	46 150	12 900
Rep bostäder utg för köpta tj	1 006	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 115	14 540
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	291	581
Rep installationer utg för köpta tj	72 989	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 712	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1 006	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 897	2 025
Rep install utg för köpta tj Hissar	30 606	0
Rep huskropp utg för köpta tj	11 537	4 948
Övriga Reparationer	28 351	0
Vattenskador	58 235	2 034
UH lokaler utg för köpta tj	37 474	0
Fastighetsel	966 338	365 718
Uppvärmning	830 246	440 784
Vatten	309 002	140 854
Sophämtning	143 601	95 594
Fastighetsförsäkring	133 999	86 543
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	203 506	98 271
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	1 575
Fastighetsskatt	205 333	0
Förbrukningsinventarier	30 350	0
Förbrukningsmaterial	58 059	0
Summa driftkostnader	3 278 623	1 317 314



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	9 726 kr/kvm	9 726 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	0	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21	10
Fastighetsel	99	38
Fastighetsförsäkring	14	9
Fastighetsskatt	21	0
Förbrukningsinventarier	3	0
Förbrukningsmaterial	6	0
Hissbesiktning	1	0
Inre skötsel/städ extra	2	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj	1	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	0
Rep installationer utg för köpta tj	8	0
Serviceavtal	3	3
Snö- och halkbekämpning	5	1
Sophämtning	15	10
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4	0
UH lokaler utg för köpta tj	4	0
Uppvärmning	85	45
Vatten	32	14
Vattenskador	6	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Övriga Reparationer	3	0
Summa driftkostnader	337,10	135,44

RB Brf NEO Davidshall

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf NEO Davidshall i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

