

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
David



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. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. 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 dessa 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 vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen David

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Marianne Tjebbes	Ordförande	
Barbro Berglund	Ledamot	Avgick 2022-08-08
Ebba Blomberg	Ledamot	
Bonita Fredriksson	Ledamot	
Erik Larsson Holmänder	Ledamot	Flyttade och avgick 2022-12-12
Adam Eliasson	Suppleant	Avgick 2022-10-26
Johan Jönsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bonita Fredriksson, Johan Jönsson och Marianne Tjebbes.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Louise Berlin
Elisabeth Pålsson
Ingmar Ström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KAMELEN 1	1984	Malmö
KAMELEN 2	1984	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1889 och består av 2 flerbostadshus.

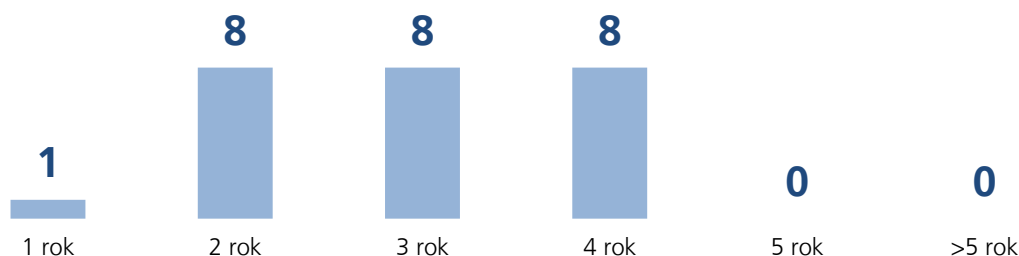
Fastigheternas värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 517 m², varav 2 216 m² utgör boyta och 301 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang och butik för hämtmat	63 m ²	2023-04-30
Frisör	45 m ²	Medlem
Cykelaffär	193 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	källarlokal
Gästrum	
2 st tvättstugor	bottenplan

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av takfläktar	2022	
Åtgärder OVK	2021	Åtgärder utförda 2021.
Målning av fönster, renovering av fasad mot gatan	2021	
byte av elcentral för gemensam el	2020	
Säkerhetsgrindar	2019	
Renovering portgång Storgatan	2018	
Brandbesiktning samt åtgärdsprogram	2018	
Renovering av övernattningslägenhet	2018	
Brandsyn/inspektion	2017	2019
Besiktning fukt källare	2017	
Spolning av stammar	2017	
Renovering av trapphus och portgång	2016	
Renovering av bottenvåningens fasader ut mot gata	2015	
Renovering av yttertak, nya stuprör	2014	
Utbyte av all utrustning i fjärrvärmecentralen	2013	
Nya elmanglar	2013	
Renovering av hissar	2011	
Renovering tvättstugor, nya maskiner	2009	
Rörstambyte	1985	
Nyinstallation hiss	1985	
Elstambyte	1985	
Omläggning av tak	1985	
Renovering av fasader	1985	
Nya balkonger	1985	
Planerat underhåll	År	
Byte av porttelefoner	2023	
Lagning/målning av fasad, gårdssida	2025	
Nya termostatventiler och insatser radiatorer i lägenheterna	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wasabi fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV och bredband	Tele 2 Sverige AB
VA och Fjärrvärme	EON
Tvätt- och torkmaskiner	EP-Service
Hissar	Hiss i Skåne
Sopor	IL Recycling
Mat- och restavfall	VA Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Brandsyn	Förenade svenska brandskyddsbolaget AB
El	Techem Sverige AB

Övrig information

Föreningen har fått ny hyresgäst, Marvin AB i restauranglokalen.

Vi har haft gemensam höst- och vårstädning.

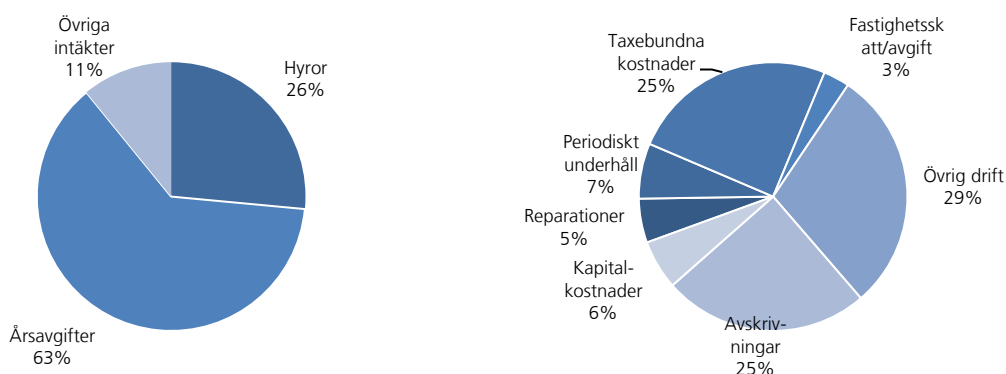
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	880 923	972 539
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 169 811	2 215 556
Finansiella intäkter	3 962	719
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 126
Ökning av kortfristiga skulder	9 432	50 601
	2 183 205	2 311 002
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 935 246	2 260 056
Finansiella kostnader	165 589	142 561
Ökning av kortfristiga fordringar	119 646	0
	2 220 481	2 402 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	843 648	880 923
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-37 276	-91 616

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

kontroll och reparation av stuckaturer på fasad 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	601	601	601
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 245	2 827	2 750	2 756
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 665	4 665	4 665	4 267
Elkostnad/m ² totalyta	86	70	36	29
Värmekostnad/m ² totalyta	144	148	124	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	32	27	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	57	59	56
Soliditet (%)	54	0	4	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-622	-512	-1 531	171
Nettoomsättning (tkr)	2 169	2 158	2 024	2 094

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 216 m² bostäder och 301 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	368 416	0	0	368 416
Uppskrivningsfond	13 672 213	13 672 213	0	0
Upplåtelseavgifter	847 696	0	0	847 696
Fond för yttre underhåll	246 000	246 000	-246 000	246 000
S:a bundet eget kapital	15 134 325	13 918 213	-246 000	1 462 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 558 676	-246 000	-265 800	-1 046 876
Årets resultat	-621 670	-621 670	511 800	-511 800
S:a fritt eget kapital	-2 180 345	-867 670	246 000	-1 558 676
S:a eget kapital	12 953 980	13 050 543	0	-96 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-621 670
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 312 676
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 000
summa balanserat resultat	-2 180 346

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

186 388
-1 993 958

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 168 676	2 157 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 135	57 670
Summa rörelseintäkter		2 169 811	2 215 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 685 446	-2 079 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 012	-104 439
Personalkostnader	Not 6	-87 789	-75 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-694 607	-325 457
Summa rörelsekostnader		-2 629 853	-2 585 514
RÖRELSERESULTAT		-460 042	-369 958
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		3 962	719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 589	-142 561
Summa finansiella poster		-161 627	-141 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-621 670	-511 800
ÅRETS RESULTAT		-621 670	-511 800

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 21 526 998	8 549 392
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	21 526 998	8 549 392
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 1 475 000	1 475 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 475 000	1 475 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 001 998	10 024 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	112 052	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 357 430	390 399
Summa kortfristiga fordringar	469 482	390 459
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	504 825	501 478
Summa kassa och bank	504 825	501 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	974 307	891 937
SUMMA TILLGÅNGAR	23 976 305	10 916 330

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 216 112	1 216 112
Uppskrivningsfond		13 672 213	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	246 000	246 000
Summa bundet eget kapital		15 134 325	1 462 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 558 676	-1 046 876
Årets resultat		-621 670	-511 800
Summa fritt eget kapital		-2 180 345	-1 558 676
SUMMA EGET KAPITAL		12 953 980	-96 564
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 647 400	5 447 200
Summa långfristiga skulder		7 647 400	5 447 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 900 000	5 100 200
Leverantörsskulder		91 701	237 806
Skatteskulder		0	8 557
Övriga skulder		94 090	52 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	289 134	166 439
Summa kortfristiga skulder		3 374 926	5 565 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 976 305	10 916 330

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Yttre anläggningar	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 329 764	1 329 764
Årsavgifter - lokaler	29 542	29 542
Hyror lokaler momspliktiga	574 659	723 609
Kabel-TV intäkter	17 700	17 700
Bredbandsintäkter	41 700	41 700
Hysesrabatt	-7 187	-65 764
Vatten-/värmeintäkter	28 511	0
Elintäkter moms	124 190	74 931
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 415	0
Gästlägenhet	24 000	6 400
Öresutjämning	0	4
	2 168 676	2 157 886

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader moms	0	19 091
	Extra statligt stöd	0	27 618
	Övriga intäkter	1 135	10 961
		1 135	57 670

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 022	110 858
	Fastighetsskötsel beställning	1 396	14 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 061
	Snöröjning/sandning	220	4 274
	Städning enligt beställning	606	0
	Hissbesiktning	10 089	0
	Bevakning	0	1 469
	Gemensamma utrymmen	94	595
	Gård	10 110	9 343
	Serviceavtal	72 390	97 069
	Förbrukningsmateriel	4 982	4 642
	Teleport/hissanläggning	2 425	1 212
	Brandskydd	7 260	6 650
	Fordon	0	1 592
		218 594	255 268
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 367
	Lokaler	8 731	1 951
	Tvättstuga	24 235	22 682
	Lås	7 821	18 699
	VVS	0	13 275
	Värmeanläggning/undercentral	1 714	919
	Ventilation	0	44 441
	Elinstallationer	21 430	16 791
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 683	8 107
	Hiss	13 001	-1 497
	Fasad	14 909	10 103
	Skador/klotter/skadegörelse	50 303	17 518
	Vattenskada	0	-52
		147 828	156 303
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	18 329
	Lås	2 702	0
	Ventilation	0	226 546
	Fasad	183 686	0
	Fönster	0	189 809
		186 388	434 684
	Taxebundna kostnader		
	El	215 579	176 804
	Värme	362 163	371 724
	Vatten	77 705	80 951
	Sophämtning/renhållning	38 628	43 076
		694 075	672 555
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 398	35 874
	Självrisk	-58 474	58 446
	Tomträttsavgäld	271 836	271 836
	Kabel-TV	98 066	94 935
		349 826	461 091
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 735	99 815
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 685 446	2 079 716

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 225	1 563
	Juridiska åtgärder	29 407	0
	Inkassering avgift/hyra	2 082	5 363
	Hysesförluster	174	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 919	12 613
	Föreningskostnader	3 889	2 509
	Fritids- och trivselkostnader	2 374	2 776
	Förvaltningsarvode	64 018	62 639
	Administration	11 482	6 502
	Konsultarvode	9 672	5 572
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
	OBS konto	19 800	0
		162 012	104 439

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 800	68 001
	Sociala kostnader	20 989	7 900
		87 789	75 901

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	200 866	200 866
	Förbättringar	124 592	124 592
	Uppskrivning byggnad	369 150	0
		694 607	325 457

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 887 787	15 887 787
	Utgående anskaffningsvärde	15 887 787	15 887 787
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	13 672 213	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-369 150	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	13 303 063	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 338 395	-7 012 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-325 457	-325 457
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 663 852	-7 338 395
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 526 998	8 549 392
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 560 000	28 074 000
	Taxeringsvärde mark	32 516 000	29 660 000
		62 076 000	57 734 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	51 400 000
	Lokaler	5 076 000	6 334 000
		62 076 000	57 734 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	432 483	432 483
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	432 483	432 483
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-432 483	-432 483
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-432 483	-432 483
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Köp av lokal från tidigare medlem	0	1 475 000	1 475 000	1 475 000
		1 475 000	1 475 000	1 475 000
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
Skattekonto		2 502	10 954	
Skattefordran		11 156	0	
Klientmedel hos SBC		338 353	379 445	
Fordran samfällighet		-33 643	0	
Fordringar kreditfakturor		38 593	0	
Räntekonto hos SBC		470	0	
		357 430	390 399	
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
Vid årets början		246 000	1 500 794	
Reservering enligt stadgar		246 000	246 000	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-246 000	-1 500 794	
Vid årets slut		246 000	246 000	
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,260 %	2 747 000	2 747 000	2025-04-25
Swedbank	2,080 %	2 200 200	2 200 200	2024-03-25
Swedbank	2,080 %	2 700 200	2 700 200	2027-01-25
Swedbank	2,340 %	2 900 000	2 900 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 547 400	10 547 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 900 000	-5 100 200	
		7 647 400	5 447 200	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 636 000	13 636 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	66 800	66 801
	Sociala avgifter	20 989	14 662
	Ränta	17 739	17 140
	Avgifter och hyror	179 389	67 836
	Tillgodon flytt nytt system	4 217	0
		289 134	166 439

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med kontroll och ev. reparation av stuckaturer på fasad kommer att fortsätta 2023

Styrelsens underskrifter


Malmö den 4 / 5 2023



Marianne Tjebbes
Ordförande



Bonita Fredriksson
Ledamot



Ebba Blomberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2023
KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

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 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 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 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 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 5 maj 2023

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se