

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
NEO Davidshall
Org nr:769634-2455



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening NEO Davidshall
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

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.

Årets resultat är lägre än under föregående år och det beror på ökande driftskostnader samt ökade räntekostnader för 2023.

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

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

Detta påverkar föreningens likviditets nyckeltal. Föreningen har inte några indikationer på att lånet inte kommer att förlängas.

Föreningens likviditet har exklusive detta lån förändrats från 132% till 68%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 098 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelen 14 i Malmö Kommun med totalt 122 lägenheter uppdelade på 4 stycken 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*	15

*Två stycken platser används till bilpool.

Total tomtarea 4 361 m²

Bostäder bostadsrätt 9 726 m²

Total bostadsarea 9 726 m²

Årets taxeringsvärde 452 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 452 000 000 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 237 tkr och planerat underhåll för 0 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 3 287 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 338 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 47 638 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 588 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 521 tkr, som motsvarar en avsättning på 156 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 respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Reimer	Ordförande	2025
Peter Bojrup	Ledamot	2025
Oliver Wide-Swensson	Ledamot	2024
Ann-Christine Nilsson	Ledamot	2025
Lena Goldmann	Ledamot	2024
Lars Holmström	Ledamot	2024
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2025
Suppleant	Avgått i juli
Suppleant	
Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Tove Kortelainen	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2024

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2024
2024
2024

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. Föreningen har under året mottagit el-stöd från staten om 402 431 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 8% per den 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 357	7 761	3 137
Rörelsens intäkter	9 086	8 114	3 339
Resultat efter finansiella poster*	-2 948	-2 199	-796
Årets resultat	-2 948	-2 199	-796
Resultat exkl avskrivningar	1 150	1 900	229
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-371	471	-401
Balansomslutning	677 710	685 364	685 667
Årets kassaflöde	-1 451	1 565	-33 563
Soliditet %*	81	81	81
Likviditet %	4	12	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	93
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,6	1,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	849	788	321
Driftkostnader kr/kvm	366	337	181
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	366	333	181
Energikostnad kr/kvm*	265	216	97
Underhållsfond kr/kvm	364	208	65
Reservering till underhållsfond kr/kvm	156	147	65
Sparande kr/kvm*	118	199	24
Ränta kr/kvm	267	132	20
Skuldsättning kr/kvm*	12 676	12 988	13 054
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 676	12 988	13 054
Räntekänslighet %*	14,9	16,5	40,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har inte haft ett sparande i paritet med uh-planen under 2023 p.g.a. stora kostnadsökningar. Styrelsen har i sin budget för 2024 och framåt i sin 5-årsbudget budgeterat för att finansiera sina kostnader plus sitt sparande. Vilket medför att föreningen har budgeterat för att lägga sig på en intäkts- och kostnadsnivå som medför att de klarar av att spara för sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	558 040 000	0	0	2 020 776	-2 816 655	-2 198 555
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 198 555	2 198 555
Reservering underhållsfond				1 521 000	-1 521 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-2 947 876
Vid årets slut	558 040 000	0	0	3 541 776	-6 536 210	-2 947 876

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 015 210
Årets resultat	-2 947 876
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 521 000
Summa	-9 484 086

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 484 086**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 356 656	7 760 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	729 217	353 399
Summa rörelseintäkter		9 085 873	8 114 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 561 529	-3 278 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 616 501	-1 530 828
Personalkostnader	Not 6	-175 534	-140 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 098 360	-4 098 360
Summa rörelsekostnader		-9 451 924	-9 048 072
Rörelseresultat		-366 051	-933 742
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 220	5 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 798	14 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 623 843	-1 284 987
Summa finansiella poster		-2 581 825	-1 264 813
Resultat efter finansiella poster		-2 947 876	-2 198 555
Årets resultat		-2 947 876	-2 198 555

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	675 778 690	679 877 050
Summa materiella anläggningstillgångar		675 778 690	679 877 050
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		675 839 690	679 938 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 793	734
Övriga fordringar	Not 14	75	2 127 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	705 532	684 680
Summa kortfristiga fordringar		708 400	2 812 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 162 133	2 613 412
Summa kassa och bank		1 162 133	2 613 412
Summa omsättningstillgångar		1 870 533	5 426 037
Summa tillgångar		677 710 223	685 364 087

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		558 040 000	558 040 000
Fond för yttre underhåll		3 541 776	2 020 776
Summa bundet eget kapital		561 581 776	560 060 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 536 210	-2 816 655
Årets resultat		-2 947 876	-2 198 555
Summa fritt eget kapital		-9 484 086	-5 015 210
Summa eget kapital		552 097 690	555 045 566
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	80 970 400	83 793 600
Summa långfristiga skulder		80 970 400	83 793 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 320 000	42 531 600
Leverantörsskulder	Not 18	371 273	1 305 978
Skatteskulder	Not 19	0	1 232 000
Övriga skulder		158 828	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 792 033	1 455 342
Summa kortfristiga skulder		44 642 133	46 524 921
Summa eget kapital och skulder		677 710 223	685 364 087

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 947 876	-2 198 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 098 360	4 098 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 150 484	1 899 805
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 104 225	-2 230 497
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 671 188	2 530 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 583 521	2 199 809
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 034 800	-634 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 034 800	-634 800
Årets kassaflöde	-1 451 279	1 565 009
Likvidamedel vid årets början	2 613 412	1 048 403
Likvidamedel vid årets slut	1 162 133	2 613 412
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 457 592	6 905 172
Hyror, lokaler	25 992	25 992
Hyror, garage	280 161	314 826
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-44 884
Vattenavgifter	149 676	141 680
Elavgifter	443 235	418 145
Summa nettoomsättning	8 356 656	7 760 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	202 032	202 032
Övriga lokalintäkter	13 200	7 500
Övriga avgifter	1 600	0
Övriga ersättningar	69 715	53 697
Övriga sidointäkter	0	81 116
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-4
Erhållna statliga bidrag	402 431	-1
Övriga rörelseintäkter	40 255	9 058
Summa övriga rörelseintäkter	729 217	353 399

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	0	-37 474
Reparationer	-236 813	-221 745
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	-205 333
Försäkringspremier	-147 900	-133 999
Kabel- och digital-TV	-203 294	-203 506
Återbäring från Riksbyggen	13 700	11 800
Serviceavtal	-69 662	-29 857
Obligatoriska besiktningar	-23 320	-12 006
Bevakningskostnader	0	-2 410
Snö- och halkbekämpning	-85 447	-46 150
Förbrukningsinventarier	-9 379	-88 409
Vatten	-347 157	-309 002
Fastighetsel	-1 319 179	-966 338
Uppvärmning	-912 785	-830 246
Sophantering och återvinning	-183 662	-143 601
Förvaltningsarvode drift	-36 632	-60 347
Summa driftskostnader	-3 561 529	-3 278 623

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-1 502 686	-1 430 413
IT-kostnader	-16 201	-10 483
Arvode, yrkesrevisorer	-21 625	-16 656
Övriga förvaltningskostnader	-16 709	-11 788
Kreditupplysningar	-1 619	-5 892
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 025	-31 147
Representation	-16 004	-2 559
Telefon och porto	0	-12 946
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-5 124
Bankkostnader	-4 051	-2 821
Övriga externa kostnader	-458	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-1 616 501	-1 530 828

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-116 400	-92 100
Sammanträdesarvoden	-13 376	-14 400
Övriga personalkostnader	-3 750	-300
Sociala kostnader	-42 008	-33 461
Summa personalkostnader	-175 534	-140 261

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 098 360	-4 098 360
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 098 360	-4 098 360

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 220	5 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 220	5 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	37 840	14 066
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	252
Övriga ränteintäkter	2 840	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 798	14 318

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 600 152	-1 284 987
Övriga räntekostnader	-23 691	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 623 843	-1 284 987

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	492 000 000	492 000 000
Mark	193 000 000	193 000 000
	685 000 000	685 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	685 000 000	685 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 122 950	-1 024 590
	-5 122 950	-1 024 590

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-4 098 360	-4 098 360
	-4 098 360	-4 098 360

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 221 310	-5 122 950
Restvärde enligt plan vid årets slut	675 778 690	679 877 050

Varav

Byggnader	482 778 690	486 877 050
Mark	193 000 000	193 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	452 000 000	452 000 000
Totalt taxeringsvärde	452 000 000	452 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>259 000 000</i>	<i>259 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>193 000 000</i>	<i>193 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 793	734
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 793	734

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	75	0
Momsfordringar	0	8 930
Andra kortfristiga fordringar	0	2 118 281
Summa övriga fordringar	75	2 127 211

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	177 481	147 900
Förutbetalt förvaltningsarvode	393 105	357 603
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 853	50 794
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	660	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 433	128 383
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	705 532	684 680

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	336 236	1 732
Transaktionskonto	824 430	2 611 680
Transaktionskonto	1 467	1 732
Summa kassa och bank	1 162 133	2 613 412

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	123 290 400	126 325 200
Nästa års kortfristiga lån som förfaller inom 12 månader	-41 896 800	-42 108 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-423 200	-423 200
Långfristig skuld vid årets slut	80 970 400	83 793 600

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2023-10-30	42 108 400	-39 496 800	2 611 600	0
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-10-30	42 108 400	0	211 600	41 896 800
STADSHYPOTEK	4,48%	2025-10-30	0	39 496 800	0	39 496 800
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-10-30	42 108 400	0	211 600	41 896 800
Summa			126 325 200	0	3 034 800	123 290 400

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 41 896 800 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 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	48 138	178 604
Ej reskontraförda leverantörsskulder	323 135	1 127 374
Summa leverantörsskulder	371 273	1 305 978

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	1 232 000
Summa skatteskulder	0	1 232 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	39 220	34 400
Upplupna räntekostnader	442 246	352 523
Upplupna driftskostnader	51 425	13 344
Upplupna elkostnader	147 463	121 238
Upplupna vattenavgifter	31 708	0
Upplupna värmekostnader	175 978	124 411
Upplupna kostnader för renhållning	12 286	5 348
Upplupna revisionsarvoden	19 000	15 500
Upplupna styrelsearvoden	111 450	106 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	749 856	682 079
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 792 033	1 455 342

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anneli Reimer

Ann-Christine Nilsson

Peter Bojrup

Lena Goldmann

Oliver Wide-Svensson

Jörgen Vatn

Lars Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Tove Kortelainen
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557515637923

Document

Brf Neo årsredovisning 2023

Main document

20 pages

Initiated on 2024-04-19 14:21:23 CEST (+0200) by Mattias Kärfve (MK)

Finalised on 2024-04-26 09:26:29 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)

Riksbyggen

Signatories

Anneli Reimer (AR)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Anneli Reimer"

Signed 2024-04-19 17:11:54 CEST (+0200)

Peter Bojrup (PB)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "PETER BOJRUP"

Signed 2024-04-25 16:09:18 CEST (+0200)

Oliver Wide-Swensson (OW)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Oliver Dag Viktor Wide-Swensson"

Signed 2024-04-19 20:24:51 CEST (+0200)

Ann-Christine Nilsson (AN)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "ANN-CHRISTINE NILSSON"

Signed 2024-04-19 22:20:06 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515637923

Lena Goldmann (LG)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Anna-Lena
Camilla Goldmann"
Signed 2024-04-19 14:37:38 CEST (+0200)

Lars Holmström (LH)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "LARS
HOLMSTRÖM"
Signed 2024-04-22 14:27:06 CEST (+0200)

Jörgen Vatn (JV)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Paul
Jörgen Vatn"
Signed 2024-04-22 13:32:17 CEST (+0200)

Tove Kortelainen (TK)
RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "TOVE
UNOSSON KORTELAINEIN"
Signed 2024-04-25 22:25:48 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
KPMG



The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"
Signed 2024-04-26 09:26:29 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515637923

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening NEO Davidshall, org. nr 769634-2455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening NEO Davidshall 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 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening NEO Davidshall 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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Tove Kortelainen
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557515640773

Document

RB

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-19 14:24:18 CEST (+0200) by Mattias Kärffe (MK)

Finalised on 2024-04-26 10:18:26 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärffe (MK)

Riksbyggen

Signatories

Peter Cederblad (PC)

KPMG



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2024-04-26 10:18:26 CEST (+0200)

Tove Kortelainen (TK)

RBF BRF NEO Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "TOVE UNOSSON KORTELAJNEN"

Signed 2024-04-22 06:32:03 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

