

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB Brf NEO Davidshall
Org nr: 7696342455



Innehållsförteckning

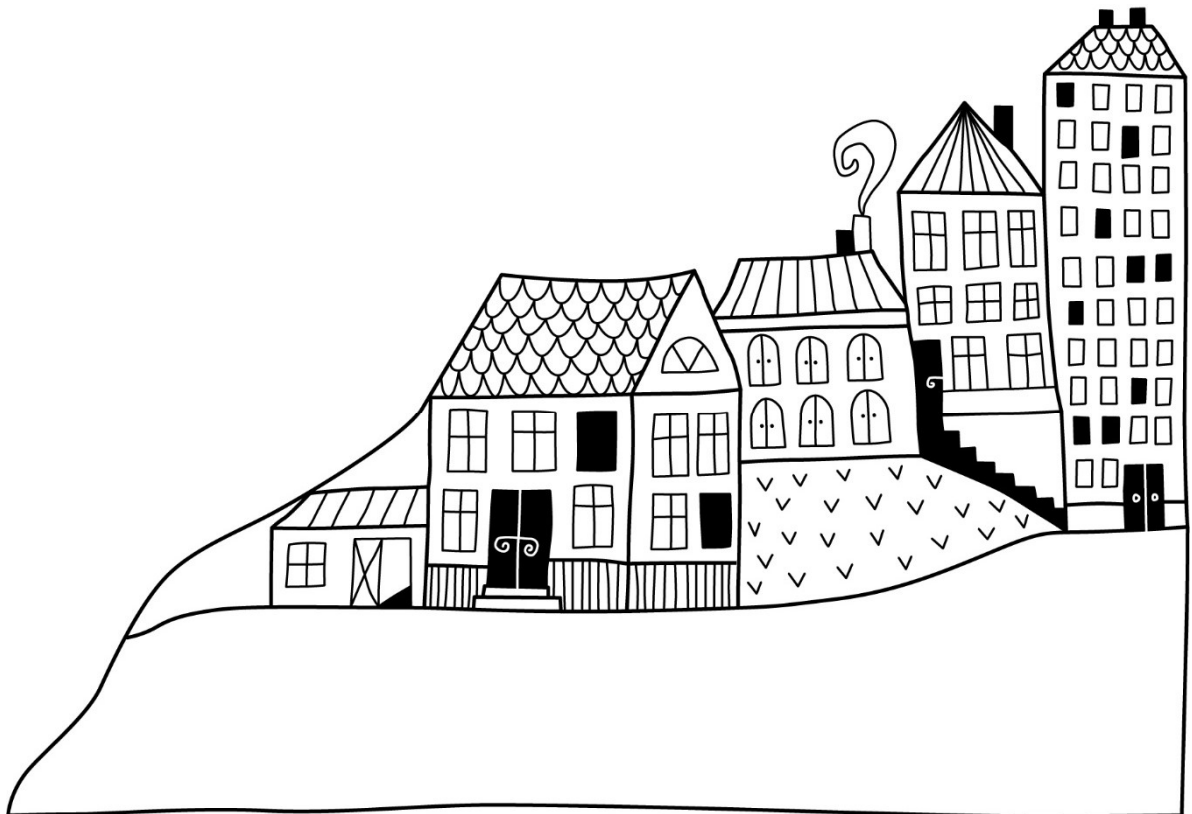
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf NEO Davidshall
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

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 skildrar därför inte fullt ut ett helt verksamhetsår detta år. Det finns således inte några nyckeltal för tidigare år att jämföra med och antalet nyckeltal för 2021 är också färre än vanligt.

Under året har föreningen haft en kostnad av engångskaraktär, kostnaden är resultatet av ett avräkningsbokslut som fastställdes per den sista oktober.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 946% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån och det påverkar föreningens nyckeltal för likviditet. Föreningen har inte några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 229 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	Kommentar
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	
Summa	122	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	13	I garaget finns 2 poolbilar som kan nyttjas av föreningens medlemmar

Total tomtarea	4 361 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 726 m ²
Total bostadsarea	9 726 m ²
Årets 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 24 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 kostnadsmissigt. 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 2 517 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 259 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 35 308 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 177 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 629 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Efter senaste extrastämman 2021-12-14 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	Sekreterare	2022
Peter Bojrup	Vice ordförande	2023
Azra Malagic	Ledamot	2022
Ann-Christine Nilsson	Ledamot	2023
Oliver Wide-Swensson	Ledamot	2022
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	
<i>Jonas Sjöberg</i>	<i>Ordförande</i>	<i>Avgått 2021-12-14</i>
<i>Thomas Westman</i>	<i>Vice ordförande</i>	<i>Avgått 2021-12-14</i>
<i>Andreas Johansson</i>	<i>Ledamot Riksbyggen</i>	<i>Avgått 2021-12-14</i>

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Szopa	Suppleant	2023
Lars Holmström	Suppleant	2022
Magnus Benon	Suppleant	2023
Andreas Johansson	Suppleant Riksbyggen	
<i>Karl Erik Calling</i>	<i>Suppleant</i>	<i>Avgått 2021-12-14</i>
<i>Torbjörn Lövendahl</i>	<i>Suppleant</i>	<i>Avgått 2021-12-14</i>
<i>Jörgen Vatn</i>	<i>Suppleant Riksbyggen</i>	<i>Avgått 2021-12-14</i>

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Lena Goldmann	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Stjernbrant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Reimer (<i>sammankallande</i>)	2022
Malin Thim	2022
Sven-Henrik Norman	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning i föreningen ägde rum under perioden maj-september.

I RB-avtalet som föreningen tecknade med Riksbyggen ingick i den avtalade ersättningen att Riksbyggen står för kostnader avseende ränte-kreditivkostnader samt kostnader för drift, fastighetsskatt och underhåll av fastigheten fram till och med dagen för godkänd slutbesiktning. Riksbyggen erhöll därvid samtliga intäkter såsom årsavgifter, ränteintäkter m.m. I avtalad ersättning ingick även kostnader för fastighetsskatt som avsåg tiden fram till avräkningsdagen.

I samband med avräkningsdagen upprättades en avräkning som omfattar bostadsrättsföreningens samtliga intäkter och kostnader hänförliga till köpt entreprenad enligt detta avtal för perioden från dagen för godkänd slutbesiktning till och med avräkningsdagen. Det redovisade resultatet enligt denna avräkning justerades på sådant sätt att i avräkningen avdragna kostnadsposter hänförliga till planerliga avskrivningar samt avsättning till underhållsplan återläggs, varefter ett justerat resultat beräknas. I det fall det justerade resultatet hade varit negativt hade Riksbyggen ställt ut en kreditfaktura så att det justerade resultatet hade blivit noll. I detta fall, där det justerade resultatet var positivt, ställde Riksbyggen ut en debetfaktura så att det justerade resultatet blev noll. Debetfakturans summa, tillika redovisat resultat under perioden, fastställdes till 413 908 kr. Detta finns redovisat i årsredovisningen, resultaträkningens not 5.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 3 stycken.

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 212 stycken.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

* Nyckeltalen för 2021 avser inte ett helt verksamhetsår.

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>*2021</u>
Nettoomsättning	3 137
Rörelsens intäkter	3 339
Resultat efter finansiella poster	--796
Årets resultat	-796
Resultat exklusive avskrivningar	229
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-401
Balansomslutning	685 667
Soliditet %	81
Likviditet %	4
Underhållsfond, kr/m ²	65
Lån, kr/m ²	13 054

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	36 616 550	0	0	0
Disposition enl. årsstämmobeslut				
Reservering underhållsfond		629 250	-629 250	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	521 423 450			
Årets resultat				-795 879
Vid årets slut	558 040 000	629 250	-629 250	-795 879

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-795 879
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-629 250
Summa	-1 425 129

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 425 129**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 136 643	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 224	0
Summa rörelseintäkter		3 338 867	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 317 314	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 519 252	0
Personalkostnader	Not 6	-83 354	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 024 590	0
Summa rörelsekostnader		-3 944 510	0
Rörelseresultat		-605 643	0
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 856	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-196 259	0
Summa finansiella poster		-190 236	0
Resultat efter finansiella poster		-795 879	0
Årets resultat		-795 879	0

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	683 975 410	193 000 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	358 958 000
Summa materiella anläggningstillgångar		683 975 410	551 958 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		684 036 410	552 019 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	38 247	4 189 000
Övriga fordringar	Not 15	0	1 251 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	543 881	0
Summa kortfristiga fordringar		582 128	5 440 958
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 048 403	34 610 944
Summa kassa och bank		1 048 403	34 610 944
Summa omsättningstillgångar		1 630 531	40 051 902
Summa tillgångar		685 666 941	592 070 902

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	558 040 000	36 616 550	
Fond för yttre underhåll	629 250	0	
Summa bundet eget kapital	558 669 250	36 616 550	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-629 250	0	
Årets resultat	-795 879	0	
Summa fritt eget kapital	-1 425 129	0	
Summa eget kapital	557 244 121	36 616 550	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	84 216 800	551 220 417
Summa långfristiga skulder		84 216 800	551 220 417
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	42 743 200	0
Förskott från kunder	Not 19	0	4 189 000
Leverantörsskulder		192 396	0
Övriga skulder	Not 20	130 762	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 139 663	14 935
Summa kortfristiga skulder		44 206 021	4 233 935
Summa eget kapital och skulder		685 666 941	592 070 902

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-795 879	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 024 590	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 711	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 858 830	-5 440 935
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 771 114	4 233 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 316 426	-1 207 000
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-61 000
Investeringar i byggnader & mark	-492 000 000	-193 000 000
Investeringar i pågående byggnation	358 958 000	-358 958 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 042 000	-552 019 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-424 260 417	551 220 417
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	521 423 450	30 841 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97 163 033	582 061 967
Årets kassaflöde	-33 562 541	28 835 967
Likvidamedel vid årets början	34 610 944	5 774 977
Likvidamedel vid årets slut	1 048 403	34 610 944
Upplysning 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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 950 838	0
Hyror, lokaler	10 868	0
Hyror, garage	95 700	0
Vattenavgifter	17 711	0
Elavgifter	61 526	0
Summa nettoomsättning	3 136 643	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	88 618	0
Övriga lokalintäkter (<i>bokade gemensamma utrymmen</i>)	16 200	0
Övriga ersättningar (<i>pant- & överlåtelseavgifter</i>)	97 342	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	69	0
Summa övriga rörelseintäkter	202 224	0

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Reparationer	-24 129	0
Försäkringspremier	-86 543	0
Kabel- och digital-TV	-98 271	0
Serviceavtal	-33 336	0
Bevakningskostnader	-6 373	0
Snö- och halkbekämpning	-12 900	0
Vatten	-140 854	0
Fastighetsel	-365 718	0
Uppvärmning	-440 784	0
Sophantering och återvinning	-95 594	0
Fastighetsskötsel/Trädgårdsskötsel, utöver avtal	-12 812	0
Summa driftskostnader	-1 317 314	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal samt resultatavräknande kostnader	-445 014	0
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-943 639	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-891	0
Inkassokostnader	-326	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-102 102	0
Telefon och porto	-5 014	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	0
Bankkostnader	-1 642	0
Summa övriga externa kostnader	-1 519 252	0

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-51 150	0
Arvode till internrevisor	-3 069	0
Arvode till valberedningen	-9 207	0
Sociala kostnader	-19 928	0
Summa personalkostnader	-83 354	0

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 024 590	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 024 590	0

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag.		
<i>Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening.</i>	5 856	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 856	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	167	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	167	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-196 259	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-196 259	0

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Mark	193 000 000	0
	193 000 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	492 000 000	
Mark	0	193 000 000
	492 000 000	193 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	685 000 000	193 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början
Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 024 590	
	-1 024 590	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 024 590	0

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	490 975 410	-
Mark	193 000 000	193 000 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	358 958 000	0
Förändring	0	358 958 000
Vid årets slut	358 958 000	358 958 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 000	61 000
Summa andra långfristiga fordringar	61 000	61 000

122 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseföreningen à 500 kr styck.

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	38 247	0
Kundfordringar, (insatser lägenheter)	0	4 189 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	38 247	4 189 000

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra kortfristiga fordringar (<i>byggkreditivränta 2020</i>)	0	1 220 417
Övriga kortfristiga fordringar	0	31 541
Summa övriga fordringar	0	1 251 958

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 999	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	357 603	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 154	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 125	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	543 881	0

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto i Swedbank	1 048 403	34 610 944
Summa kassa och bank	1 048 403	34 610 944

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	126 960 000	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-551 220 417
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 743 200	0
Långfristig skuld vid årets slut	84 216 800	551 220 417

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,54%	2022-10-30	0,00	42 320 000,00	0,00	42 320 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-10-30	0,00	42 320 000,00	0,00	42 320 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-10-30	0,00	42 320 000,00	0,00	42 320 000,00
Summa			0,00	126 960 000,00	0,00	126 960 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 42 320 000 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 19 Förskott från kunder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder, (ej inbetalda insatser)	0	4 189 000,00
Summa förskott från kunder	0	4 189 000,00

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	139 565	30 000
Skuld för moms	-9 823	0
Avräkning hyror och avgifter, påminnelseavgifter	1 020	0
Summa övriga skulder	130 762	30 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 928	0
Upplupna räntekostnader	196 259	0
Upplupna driftskostnader	8 169	0
Upplupna elkostnader	70 208	0
Upplupna värmekostnader	152 207	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 705	0
Upplupna revisionsarvoden	15 500	14 935
Upplupna styrelsearvoden	63 426	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 160	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	608 101	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 139 663	14 935

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	633 040 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 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

Peter Bojrup

Tove Kortelainen

Ann-Christine Nilsson

Oliver Wide-Svensson

Azra Malagic

Jörgen Vatn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lena Goldmann
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 fastighetsel 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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 skuldtyngd 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.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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, fastighetsservice 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

Verification

Transaction 09222115557468639787

Document

Årsredovisning 2021, Brf NEO Davidshall
Main document
23 pages
Initiated on 2022-05-05 12:30:13 CEST (+0200) by
Andreas Johansson (AJ)
Finalised on 2022-05-09 09:36:31 CEST (+0200)

Initiator

Andreas Johansson (AJ)
Riksbyggen
andreas.johansson@riksbyggen.se

Signing parties

Fredrik Appelros (FA)
Brf NEO Davidshall
fredrik.appelros@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK
CARL APPELROS"
Signed 2022-05-06 20:33:54 CEST (+0200)

Peter Bojrup (PB)
Brf NEO Davidshall
peter.bojrup@structor.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER
BOJRUP"
Signed 2022-05-08 07:00:27 CEST (+0200)

Tove Kortelainen (TK)
Brf NEO Davidshall
tove.kortelainen@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TOVE
UNOSSON KORTELAINEN"
Signed 2022-05-08 09:16:03 CEST (+0200)

Ann-Christine Nilsson (AN)
Brf NEO Davidshall
a.x.nilsson@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "ANN-
CHRISTINE NILSSON"
Signed 2022-05-05 19:14:52 CEST (+0200)

Oliver Wide-Swensson (OW)
Brf NEO Davidshall

Azra Malagic (AM)
Brf NEO Davidshall



Verification

Transaction 09222115557468639787

oliver@wide-swensson.se



*The name returned by Swedish BankID was "Oliver Dag Viktor Wide-Svensson"
Signed 2022-05-09 08:39:38 CEST (+0200)*

m.azra@live.se



*The name returned by Swedish BankID was "AZRA MALAGIC"
Signed 2022-05-05 12:41:48 CEST (+0200)*

Jörgen Vatn (JV)
Brf NEO Davidshall
jorgen.vatn@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Paul Jörgen Vatn"
Signed 2022-05-05 12:38:52 CEST (+0200)*

Lena Goldmann (LG)
Brf NEO Davidshall
lena.goldmann@outlook.com



*The name returned by Swedish BankID was "Anna-Lena Camilla Goldmann"
Signed 2022-05-05 13:32:23 CEST (+0200)*

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB
peter.cederblad@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2022-05-09 09:36:31 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)



Verification

Transaction 09222115557468639787

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>

