



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

David



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen David

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2012-05-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Barbro Elisabeth Bergdahl	Ledamot
Hanna Maria Lundmark	Ledamot
Carl Olov Gustaf Nordgren	Ledamot
Marianne Agneta Tjebbes	Ledamot

Bonita Karin Margaretha Fredriksson	Suppleant
Ami Julia Anna Nilsson	Suppleant
Lena Boel Rosmarie Yeo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Ingemar Ström
Elisabeth Pålsson
Louise Berlin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KAMELEN 1	1984	Malmö
KAMELEN 2	1984	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal löper ut 2045.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

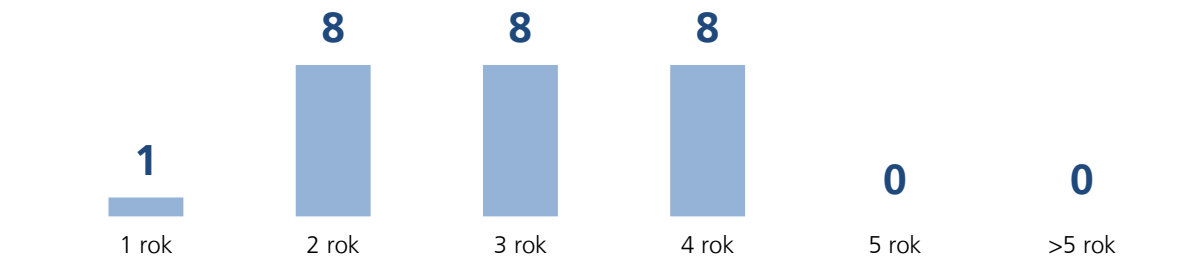
Fastigheterna bebyggdes 1889 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 517 m², varav 2 216 m² utgör lägenhetsyta 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	Yta	Löptid
Butik för hämtmat	63 m ²	2020-04-30
Frisör	45 m ²	Medlem
Cykelaffär	193 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Gästrum	Källarlokal
2 st tvättstugor	Bottenplan

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017-05-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av stammar	2017
Brandsyn/inspektion	2017
Besiktning fukt källare	2017
Renovering av trapphus och portgång	2016
Renovering av bottenvåningens fasader ut mot gata	2015
Renovering av yttertak, nya stuprör	2014
Nya elmanglar	2013
Utbyte av all utrustning i fjärrvärmecentralen	2013
Renovering av hissar	2011
Renovering tvättstugor, nya maskiner	2009
Nyinstallation hiss	1985
Elstambyte	1985
Rörstambyte	1985
Nya balkonger	1985
Renovering av fasader	1985
Omläggning av tak	1985
Planerat underhåll	År
Omläggning av golv i trapphus	2018
Åtgärder OVK	2018
Målning av fönster	2020
Radiatorventil/termostatventil byte	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

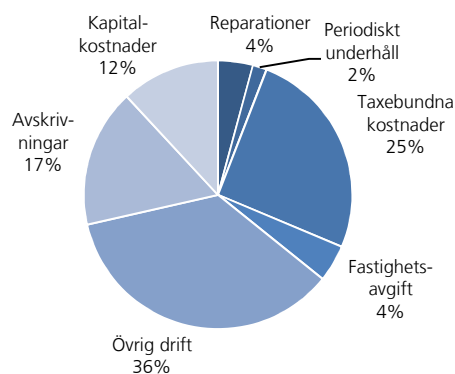
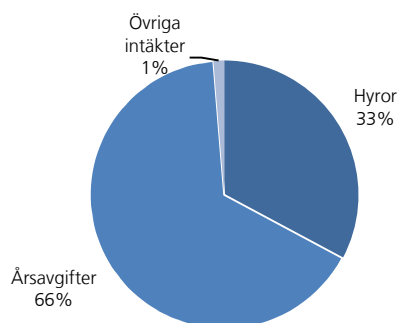
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Severins Bygg & Fastighetsservice Malmö
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Com Hem
VA och Fjärrvärme	EON
Tvätt- och torkmaskiner	EP-Service
Hissar	Hiss i Skåne
Sopor	IL Recycling
Mat- och restavfall	VA Syd
Städning trottoarer	Svedala Utemiljö
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 227 261	1 210 090
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 062 514	2 033 062
Finansiella intäkter	1 403	1 524
Minskning kortfristiga fordringar	13 225	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	179 853
	2 077 142	2 214 439
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 375 556	1 890 197
Finansiella kostnader	228 397	299 748
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 323
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	204 166	0
	2 308 119	2 197 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	996 284	1 227 261
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-230 977	17 171

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har genomfört en besiktning av fastigheten. Underhållsplanen kommer att utvärderas/revideras under det första halvåret av 2018
- Medel reserveras årligen till de planerade underhållen. För att se fondavsättningens storlek se fondnoten
- Amorteringen på föreningens lån har skett under året, för mer information se lånenoten
- Årsavgiften planeras vara oförändrad närmsta åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	601	601	601
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 644	2 604	2 592	2 550
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 267	4 488	4 488	4 267
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	31	24
Värmekostnad/m ² totalyta	128	131	123	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	119	129	156
Soliditet (%)	15	14	17	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	-485	-328	-937
Nettoomsättning (tkr)	2 062	2 031	2 047	2 040

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
Upplåtelseavgifter	847 696	0	0	847 696
Fond för yttre underhåll	791 542	621 961	-300 000	469 581
S:a bundet eget kapital	2 007 654	621 961	-300 000	1 685 693
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-329 548	-621 961	-185 029	477 442
Årets resultat	139 907	139 907	485 029	-485 029
S:a ansamlad förlust	-189 640	-482 054	300 000	-7 587
S:a eget kapital	1 818 014	139 907	0	1 678 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	139 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	292 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-621 961</u>
summa balanserat resultat	-189 640

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

<u>33 356</u>
-156 284

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 062 334	2 031 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	1 850
Summa rörelseintäkter		2 062 514	2 033 062
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 182 586	-1 736 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 683	-104 184
Personalkostnader	Not 6	-53 287	-49 384
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 057	-329 670
Summa rörelsekostnader		-1 695 613	-2 219 867
RÖRELSERESULTAT		366 901	-186 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 403	1 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 397	-299 748
Summa finansiella poster		-226 994	-298 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 907	-485 029
ÅRETS RESULTAT		139 907	-485 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 334 268	9 627 913
Maskiner och inventarier	Not 9 26 600	53 013
Summa materiella anläggningstillgångar	9 360 868	9 680 925
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 1 475 000	1 475 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 475 000	1 475 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 835 868	11 155 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	13 214
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 260 144	992 378
Summa kortfristiga fordringar	260 144	1 005 592
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	738 392	237 145
Summa kassa och bank	738 392	237 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	998 536	1 242 737
SUMMA TILLGÅNGAR	11 834 404	12 398 663

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 216 112	1 216 112
Fond för yttre underhåll	Not 12	791 542	469 581
Summa bundet eget kapital		2 007 654	1 685 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-329 548	477 442
Årets resultat		139 907	-485 029
Summa fritt eget kapital		-189 640	-7 587
SUMMA EGET KAPITAL		1 818 014	1 678 106
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 647 688	10 147 688
Summa långfristiga skulder		9 647 688	10 147 688
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		66 670	228 370
Skatteskulder		6 722	5 547
Övriga skulder		103 181	103 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	192 129	235 656
Summa kortfristiga skulder		368 702	572 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 834 404	12 398 663

Noter

Belopp i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 329 764	1 329 764
Årsavgifter - lokaler	29 542	29 542
Hyror lokaler momspliktiga	676 940	666 520
Vatten-/värmeintäkter	25 336	0
Gästlägenhet	750	5 400
Öresutjämning	2	-14
	2 062 334	2 031 212

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	1 600
Övriga intäkter	180	250
	180	1 850

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	95 713	87 682
	Fastighetskötsel beställning	12 822	10 986
	Fastighetskötsel gård beställning	857	0
	Snöröjning/sandning	9 940	7 323
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 797
	Hissbesiktning	0	2 839
	Gård	2 468	12 474
	Serviceavtal	5 790	0
	Förbrukningsmateriel	7 623	7 894
	Teleport/hissanläggning	7 935	5 180
	Brandskydd	28 079	0
		171 227	144 176
	Reparationer		
	Tvättstuga	29 499	9 534
	Entré/trapphus	11 021	0
	Lås	2 065	980
	VVS	3 674	0
	Elinstallationer	4 000	13 232
	Hiss	1 629	13 057
	Mark/gård/utemiljö	3 796	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 308	0
	Vattenskada	3 956	0
		80 947	36 803
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	649 209
	VVS	33 356	0
		33 356	649 209
	Taxebundna kostnader		
	El	60 730	64 824
	Värme	321 858	330 328
	Vatten	64 355	63 807
	Sophämtning/renhållning	42 288	51 302
		489 231	510 261
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 712	18 578
	Tomträttsavgäld	271 836	271 836
	Kabel-TV	20 442	20 107
		320 990	310 521
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 835	85 660
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 182 586	1 736 629

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	2 229
	Juridiska åtgärder	14 572	19 593
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 491	12 491
	Föreningskostnader	11 367	956
	Fritids- och trivselkostnader	1 294	594
	Förvaltningsarvode	54 124	52 662
	Administration	5 131	4 753
	Konsultarvode	34 790	6 337
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		139 683	104 184
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 001	40 000
	Sociala kostnader	13 286	9 384
		53 287	49 384
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	200 866	200 866
	Förbättringar	92 779	92 779
	Inventarier	26 413	36 025
		320 057	329 670
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 410 599	15 410 599
	Utgående anskaffningsvärde	15 410 599	15 410 599
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 782 686	-5 489 041
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 645	-293 645
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 076 331	-5 782 686
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 334 268	9 627 913

Not 8	FORTSÄTTNING	2017-12-31	2016-12-31	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	24 513 000	24 513 000	
	Taxeringsvärde mark	17 283 000	17 283 000	
		41 796 000	41 796 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	36 400 000	36 400 000	
	Lokaler	5 396 000	5 396 000	
		41 796 000	41 796 000	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	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	-379 470	-343 445	
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 413	-36 025	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-405 883	-379 470	
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 600	53 013	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Köp av lokal från tidigare medlem	Nominellt värde 0	1 475 000	1 475 000
			1 475 000	1 475 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	2 251	2 262	
	Klientmedel hos SBC	257 893	990 116	
		260 144	992 378	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	469 581	780 193
	Reservering enligt stadgar	621 961	125 388
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 000	-436 000
	Vid årets slut	791 542	469 581

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	3,080 %	2 900 000	2 900 000	2018-01-25
	Swedbank	2,080 %	2 700 200	2 700 200	2023-01-25
	Swedbank	1,530 %	2 200 200	2 700 200	2021-03-25
	Swedbank	2,710 %	677 288	677 288	2019-03-25
	Swedbank	0,727 %	1 170 000	1 170 000	3 mån rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		9 647 688	10 147 688	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 647 688	10 147 688	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 647 688 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 636 000	13 636 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	9 400
	Ränta	21 102	28 300
	Avgifter och hyror	118 459	157 956
		192 129	235 656

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplan håller på att valideras/revideras; arbetet planeras vara klart första halvåret 2018

Styrelsens underskrifter

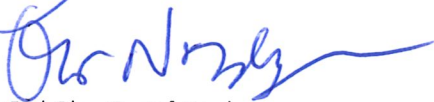
MALMÖ den 12 / 4 2018



Barbro Elisabeth Bergdahl
Ledamot



Hanna Maria Lundmark
Ledamot



Carl Olov Gustaf Nordgren
Ledamot



Marianne Agneta Tjebbes
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018
KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf David, org. nr 716407-1669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf David för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf David för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

19 april 2018



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 329 764	1 329 764	1 329 800
Årsavgifter - lokaler	29 542	29 542	29 600
Hyror lokaler momspliktiga	677 917	676 940	663 900
Vatten-/värmeintäkter	0	25 336	25 000
Gästlägenhet	0	750	4 000
Öresutjämning	0	2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	0	1 900
Övriga intäkter	0	180	400
	2 037 223	2 062 514	2 054 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-98 000	-95 713	-98 000
Fastighetskötsel beställning	-12 000	-12 822	-12 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-857	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-9 940	-10 000
Hissbesiktning	-3 000	0	-3 000
Gård	-5 000	-2 468	-4 000
Serviceavtal	-6 000	-5 790	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-7 623	-5 000
Teleport/hissanläggning	-5 500	-7 935	-2 000
Brandskydd	0	-28 079	0
	-145 500	-171 227	-135 000
Reparationer			
Tvättstuga	0	-29 499	0
Entré/trapphus	0	-11 021	0
Lås	0	-2 065	0
VVS	0	-3 674	0
Elinstallationer	0	-4 000	0
Hiss	0	-1 629	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 796	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 308	0
Vattenskada	0	-3 956	0
Övrigt	-60 000	0	-50 000
	-60 000	-80 947	-50 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-200 000
VVS	-35 000	-33 356	0
Ventilation	0	0	-150 000
Huskropp utvändigt	-400 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	0
	-445 000	-33 356	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-67 000	-60 730	-67 000
Värme	-330 000	-321 858	-325 000
Vatten	-67 000	-64 355	-67 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-42 288	-50 000
	-519 000	-489 231	-509 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 500	-28 712	-18 200
Tomträttsavgäld	-271 900	-271 836	-271 900
Kabel-TV	-21 000	-20 442	-20 400
	-312 400	-320 990	-310 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 819	-86 835	-86 900
	-87 819	-86 835	-86 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-919	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-14 572	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 491	-12 800
Föreningskostnader	-13 000	-11 367	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 294	-1 000
Förvaltningsarvode	-56 500	-54 124	-54 700
Administration	-8 000	-5 131	-8 000
Konsultarvode	0	-34 790	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-5 000
	-96 500	-139 683	-86 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-40 001	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-12 600	-13 286	-12 600
	-52 600	-53 287	-52 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-200 866	-200 866	-200 866
Förbättringar	-92 780	-92 779	-92 800
Inventarier	-16 800	-26 413	-26 413
	-310 446	-320 057	-320 079
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 029 265	-1 695 613	-1 900 579
RÖRELSERESULTAT	7 958	366 901	154 021
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 247	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Låneräntor	-198 000	-228 386	-229 600
Räntekostnader skattekonto	0	-11	0
	-198 000	-226 994	-228 600
RESULTAT	-190 042	139 907	-74 579