

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

David



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen David

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2034.
- 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 2016-01-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Marianne Agneta Tjebbes	Ordförande
Barbro Elisabeth Bergdahl	Vice ordförande
Bonita Karin Margaretha Fredriksson	Ledamot
Erik Alexander Larsson Holmander	Ledamot
Hanna Maria Lundmark	Suppleant
Anton Kristoffer Tideman	Suppleant
Lena Boel Rosmarie Yeo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Louise Berlin
Elisabeth Pålsson
Ingmar Ström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KAMELEN 1	1984	Malmö
KAMELEN 2	1984	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1889 och består av 2 flerbostadshus.

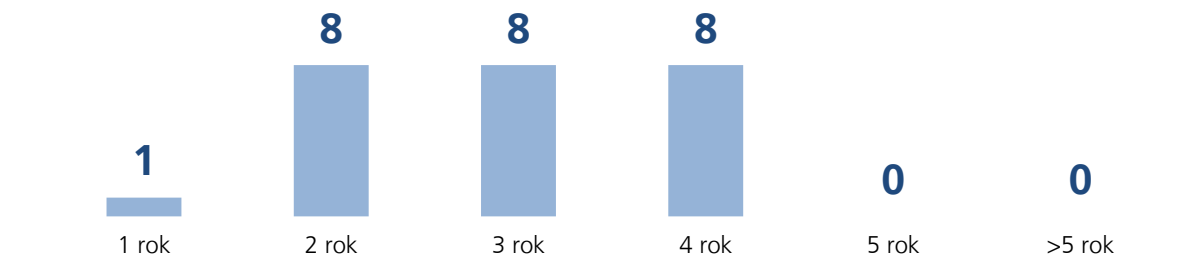
Fastigheternas värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 517 m², varav 2 216 m² utgör 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
Restaurang	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	Källarlokal
Gästrum	Bottenplan
2 st tvättstugor	Bottenplan

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsgrindar	2019	
Renovering av övernattningslägenhet	2018	
Brandbesiktning samt åtgärdsprogram	2018	
Renovering portgång Storgatan	2018	
Spolning av stammar	2017	
Brandsyn/inspektion	2019	
Besiktning fukt källare	2017	
Renovering av trapphus och portgång	2016	
Renovering av bottenvåningens fasader ut mot gata	2015	
Renovering av yttertak, nya stuprör	2014	
Utbyte av all utrustning i fjärrvärmecentralen	2013	
Nya elmanglar	2013	
Renovering av hissar	2011	
Renovering tvättstugor, nya maskiner	2009	
Nyinstallation hiss	1985	
Elstambyte	1985	
Rörstambyte	1985	
Renovering av fasader	1985	
Nya balkonger	1985	
Omläggning av tak	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av golv i trapphus	2017	Beslut att senarelägga
byte av el-central för gemensam el	2020	
byte av el-central för gemensam el	2020	
Målning av fönster och fasadrenovering	2020	
Åtgärder OVK	2020	Påbörjat åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

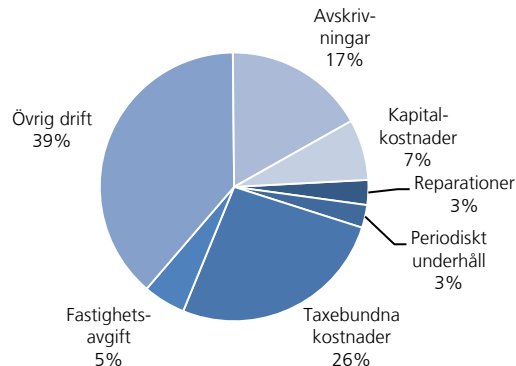
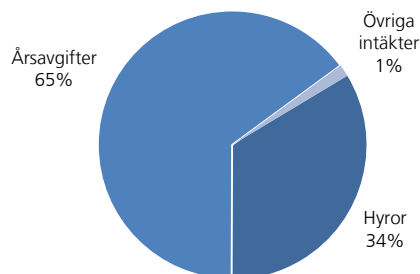
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wasabi fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Com Hem
VA och Fjärrvärme	EON
Tvätt- och torkmaskiner	EP-Service
Hissar	Hiss i Skåne
Sopor	IL Recycling
Mat- och restavfall	VA Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Brandskydd	Brandsyn FSB Sverige

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 524 243	996 285
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 095 303	2 085 008
Finansiella intäkter	3 073	3 033
Ökning av kortfristiga skulder	0	260 857
	2 098 376	2 348 899
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 458 934	1 672 757
Finansiella kostnader	140 654	148 069
Ökning av materiella anläggningstillgångar	477 188	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	114
Minskning av kortfristiga skulder	98 796	0
	2 175 572	1 820 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 447 047	1 524 243
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-77 196	527 959

*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 1 377 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

Underhållsplanen, som löper mellan åren 2019 och 2034, har granskats och reviderats 2019. Planerat underhåll 2020 är målning av fönster mot gatan samt renovering av fasad mot gatan.

Motsvarande åtgärder mot gården planeras att genomföras när polishuset är färdigt.

Gallergrindar har installerats i samtliga portar.

Årsavgiften planeras att vara oförändrad de närmsta åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	601	601	601
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 756	2 689	2 644	2 604
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 267	4 267	4 267	4 488
Elkostnad/m ² totalyta	29	27	24	26
Värmekostnad/m ² totalyta	127	134	128	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	59	91	119
Soliditet (%)	16	15	15	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	-43	140	-485
Nettoomsättning (tkr)	2 094	2 073	2 062	2 031

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	1 340 703	214 000	-253 444	1 380 147
S:a bundet eget kapital	2 556 815	214 000	-253 444	2 596 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-782 031	-214 000	210 214	-778 245
Årets resultat	171 483	171 483	43 230	-43 230
S:a ansamlad förlust	-610 548	-42 517	253 444	-821 475
S:a eget kapital	1 946 267	171 483	0	1 774 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	171 483
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-568 031
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 000
summa balanserat resultat	-610 548

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

53 909
-556 639

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 094 393	2 073 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	910	11 702
Summa rörelseintäkter		2 095 303	2 085 008
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 251 214	-1 511 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 693	-84 550
Personalkostnader	Not 6	-75 027	-76 611
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-327 304	-310 445
Summa rörelsekostnader		-1 786 238	-1 983 202
RÖRELSERESULTAT		309 065	101 806
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 073	3 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 654	-148 069
Summa finansiella poster		-137 581	-145 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		171 483	-43 230
ÅRETS RESULTAT		171 483	-43 230

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 200 307	9 040 623
Inventarier	Not 9 0	9 800
Summa materiella anläggningstillgångar	9 200 307	9 050 423
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 1 475 000	1 475 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 475 000	1 475 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 675 307	10 525 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	120
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11 657 110	487 149
Summa kortfristiga fordringar	657 230	487 269
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	792 182	1 039 339
Summa kassa och bank	792 182	1 039 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 449 412	1 526 608
SUMMA TILLGÅNGAR	12 124 719	12 052 031

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 216 112	1 216 112
Fond för yttre underhåll	1 340 703	1 380 147
Summa bundet eget kapital	2 556 815	2 596 259
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-782 031	-778 245
Årets resultat	171 483	-43 230
Summa fritt eget kapital	-610 548	-821 475
SUMMA EGET KAPITAL	1 946 267	1 774 784
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	9 647 688	9 647 688
Summa långfristiga skulder	9 647 688	9 647 688
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	206 064	318 873
Skatteskulder	14 187	4 940
Övriga skulder	56 036	55 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 477	250 410
Summa kortfristiga skulder	530 764	629 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 124 719	12 052 031

Noter

Belopp anges 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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Yttre anläggningar	15 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 329 764	1 329 764
Årsavgifter - lokaler	29 542	29 542
Hyror lokaler momspliktiga	705 532	688 325
Vatten-/värmeintäkter	20 630	24 687
Avgift andrahandsuthyrning	2 325	0
Gästlägenhet	6 600	1 000
Öresutjämning	1	-12
	2 094 393	2 073 306

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	8 731
Återbäring försäkringsbolag	0	1 861
Övriga intäkter	910	1 110
	910	11 702

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	101 279	95 589
	Fastighetsskötsel beställning	0	17 805
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 498	1 286
	Snöröjning/sandning	2 069	13 666
	Städning enligt beställning	0	5 143
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 745
	Hissbesiktning	4 148	4 845
	Myndighetstillsyn	0	14 695
	Sophantering	0	4 811
	Gård	9 616	5 060
	Serviceavtal	63 738	7 090
	Förbrukningsmateriel	3 995	6 738
	Teleport/hissanläggning	2 418	1 212
	Brandskydd	0	45 384
		213 760	225 071
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 561	0
	Lokaler	3 079	0
	Tvättstuga	17 742	7 921
	Lås	259	0
	VVS	0	4 566
	Ventilation	0	44 085
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 671	13 946
	Hiss	18 396	8 453
	Fönster	5 124	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 614	22 506
		57 447	101 476
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	34 037	21 030
	Lokaler	0	110 000
	Entré/trapphus	0	12 246
	VVS	19 871	55 063
	Ventilation	0	55 106
		53 909	253 444
	Taxebundna kostnader		
	El	73 297	68 999
	Värme	320 673	336 205
	Vatten	61 556	66 109
	Sophämtning/renhållning	51 283	44 958
	Grovsopor	0	7 809
		506 810	524 080
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 410	27 454
	Tomträttsavgäld	271 836	271 836
	Kabel-TV	21 278	20 850
		321 524	320 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 765	87 385
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 251 214	1 511 596

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 126	919
	Medlemsinformation	1 908	0
	Juridiska åtgärder	12 011	3 276
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 552	0
	Föreningskostnader	398	808
	Styrelseomkostnader	0	586
	Fritids- och trivselkostnader	108	0
	Förvaltningsarvode	57 925	56 568
	Administration	6 572	7 796
	Korttidsinventarier	17 051	4 247
	Konsultarvode	16 017	5 266
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		132 693	84 550
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 600	60 000
	Sociala kostnader	15 427	16 611
		75 027	76 611
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	200 866	200 866
	Förbättringar	116 639	92 779
	Inventarier	9 800	16 800
		327 304	310 445

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	15 410 599	15 410 599	
	Nyanskaffningar	477 188	0	
	Utgående anskaffningsvärde	15 887 787	15 410 599	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 369 976	-6 076 331	
	Årets avskrivningar enligt plan	-317 504	-293 645	
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 687 480	-6 369 976	
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 200 307	9 040 623	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	28 074 000	24 513 000	
	Taxeringsvärde mark	29 660 000	17 283 000	
		57 734 000	41 796 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	51 400 000	36 400 000	
	Lokaler	6 334 000	5 396 000	
		57 734 000	41 796 000	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	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	-422 683	-405 883	
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 800	-16 800	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-432 483	-422 683	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 800	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Nominellt värde			
	Köp av lokal från tidigare medlem	0	1 475 000	1 475 000
		1 475 000	1 475 000	1 475 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 245	2 245
	Klientmedel hos SBC	654 865	484 904
		657 110	487 149

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 380 147	791 542
	Reservering enligt stadgar	214 000	621 961
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-253 444	-33 356
	Vid årets slut	1 340 703	1 380 147

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,080 %	2 700 200	2 700 200	2023-01-25
	Swedbank	1,530 %	2 200 200	2 200 200	2021-03-25
	Swedbank	0,955 %	2 900 000	2 900 000	Rörligt
	Swedbank	1,098 %	677 288	677 288	Rörligt
	Swedbank	1,098 %	1 170 000	1 170 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		9 647 688	9 647 688	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 647 688	9 647 688	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 636 000	13 636 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	60 000	60 399
	Sociala avgifter	18 852	18 977
	Ränta	11 830	10 929
	Avgifter och hyror	163 795	160 105
		254 477	250 410

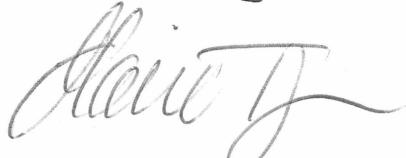
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fönster samt renovering av fasad mot gatan.

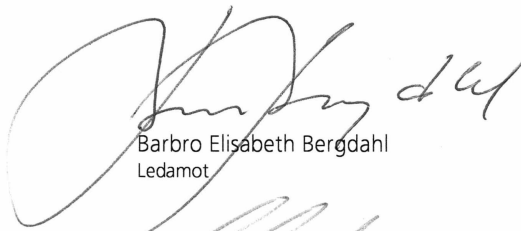
Byte av elcentral för gemensam el.

Styrelsens underskrifter

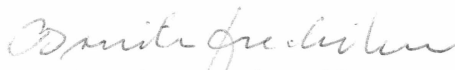
MALMÖ den 21 / 2 2020



Marianne Agneta Tjebbes
Vice ordförande



Barbro Elisabeth Bergdahl
Ledamot



Bonita Karin Margaretha Fredriksson
Ledamot



Erik Alexander Larsson Holmander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2020

KPMG AB



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen David för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen David för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 25 mars 2020

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE