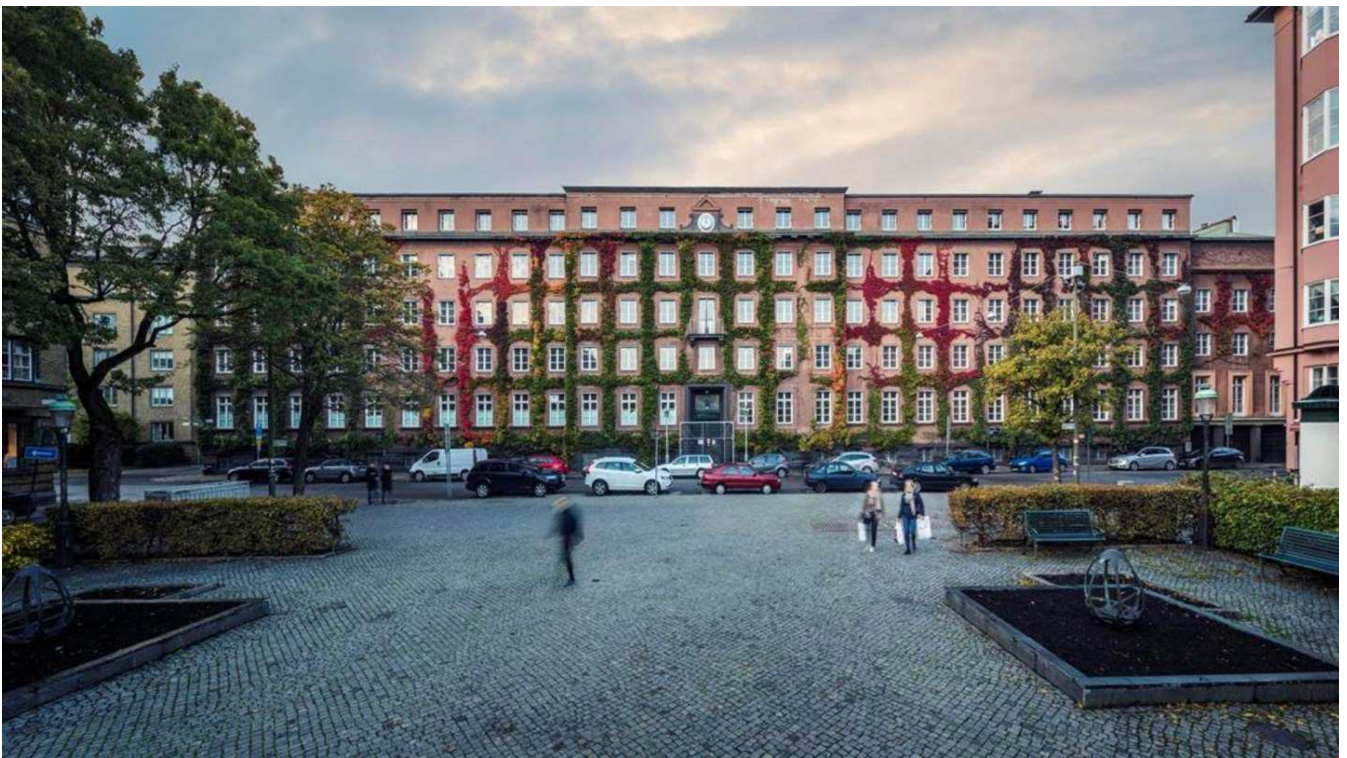


Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
NEO Davidshall
Org nr: 769634-2455





Innehållsförteckning

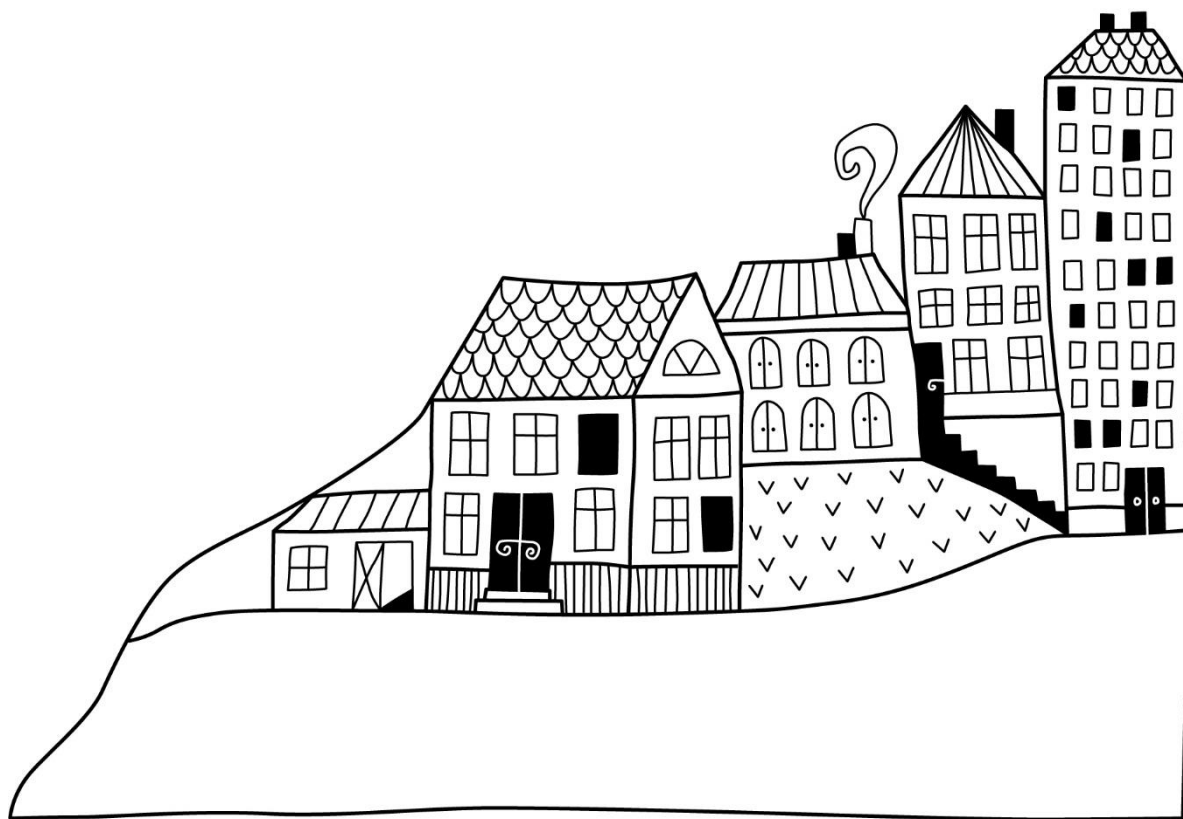
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening NEO Davidshall
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lite lägre än under föregående år och det beror på ökande driftskostnader.

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

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

Föreningens likviditet har exklusive detta lån förändrats från 68% till 76%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 5%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 098 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 066 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelen 14 i Malmö Kommun med totalt 122 lägenheter uppdelade på 4 stycken flerfamiljshus, föreningen har ett garage med 13 p-platser.

Fastighetens adress är Storgatan 43A-H, 43J-K och Verkstadsgatan 4A-B, 6A-B, 8, 211 42 Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	33
3 rum och kök	44
4 rum och kök	27
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage*	15

*Två stycken platser används till bilpool.

Total tomtarea 4 361 m²

Bostäder bostadsrätt 9 726 m²

Total bostadsarea 9 726 m²

Årets taxeringsvärde 452 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 452 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i S/M Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 308 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 603 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 370 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 46 736 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 440 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 440 tkr, som motsvarar en avsättning på 148 kr/m².

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reserveringen till underhållsfonden har gjorts enligt rekommenderad avsättning i underhållsplan.

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades senast 2024-08-26 och uppdateras årligen.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Reimer	Ordförande	2025
Peter Bojrup	Ledamot	2025
Ann-Christine Nilsson	Ledamot	2025
Lena Goldmann	Ledamot	2026
Lars Holmström	Ledamot	2026
Oliver Wide-Swensson	Ledamot	2026
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Magnusson	Suppleant	2025
Bengt Avodin	Suppleant	2026
Martin Ågren	Suppleant	2025
Mattias Kärfve	Suppleant	
	Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Tove Kortelainen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Johansson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jon Joines	Avgått under året
Sven-Henrik Norman	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 207 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 8% per den 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 828 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

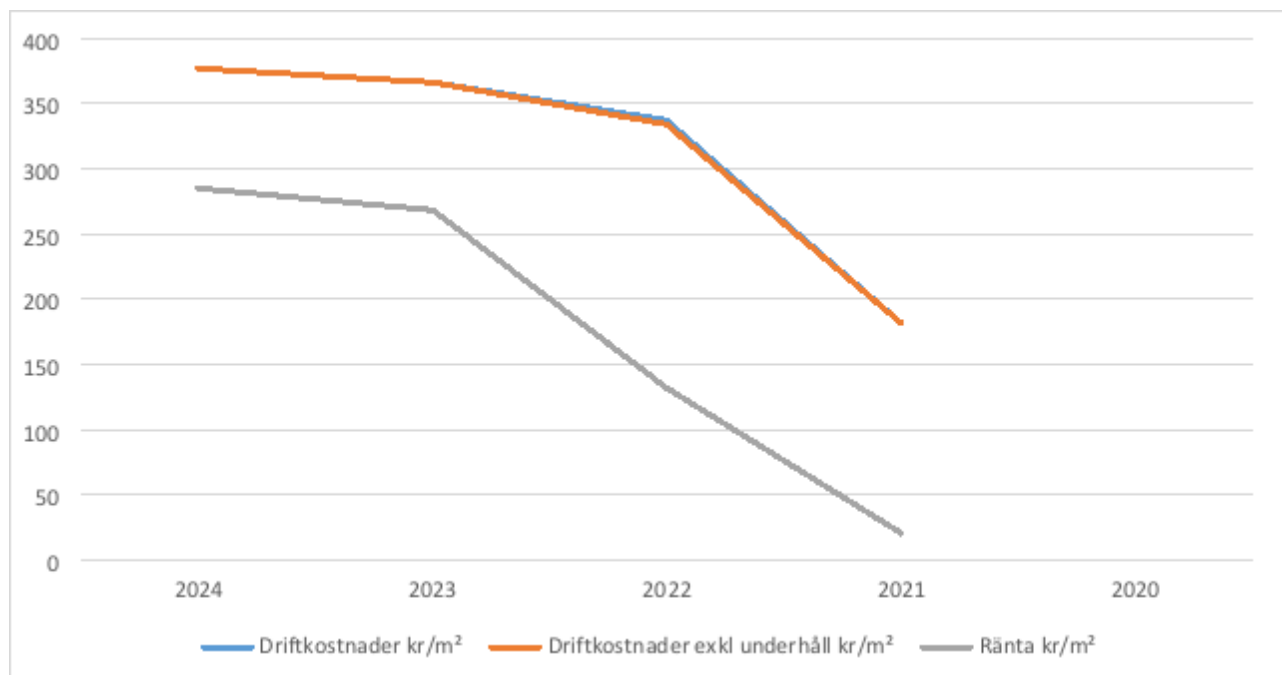


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 431	8 643	8 105	3 339	-
Rörelsens intäkter	9 432	9 086	8 114	3 339	-
Resultat efter finansiella poster*	-3 032	-2 948	-2 199	-796	-
Årets resultat	-3 032	-2 948	-2 199	-796	-
Resultat exkl avskrivningar	1 066	1 150	1 900	229	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-374	-371	471	-401	-
Balansomslutning	673 781	677 710	685 364	685 667	592 071
Årets kassaflöde	79	-1 451	1 565	-33 563	28 836
Soliditet %*	81	81	81	81	6
Likviditet %	5	4	12	4	946
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	94	93	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	-	0,6	1,6	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	923	849	788	321	-
Driftkostnader kr/kvm	377	366	337	181	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	377	366	333	181	-
Energikostnad kr/kvm*	266	265	216	97	-
Underhållsfond kr/kvm	512	364	208	65	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	148	156	147	65	-
Sparande kr/kvm*	110	118	199	24	-
Ränta kr/kvm	285	267	132	20	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 611	12 676	12 988	13 054	56 675
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 611	12 676	12 988	13 054	56 675
Räntekänslighet %*	13,7	14,9	16,5	40,7	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har inte haft ett sparande i paritet med uh-planen under 2024.

Styrelsen har i sin budget för 2025 och framåt i sin 5-årsbudget budgeterat för att finansiera sina kostnader plus sitt sparande. Vilket medför att föreningen har budgeterat för att lägga sig på en intäkts- och kostnadsnivå som medför att de klarar av att spara för sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har valt att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01 för att öka sitt sparande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	558 040 000	0	0	3 541 776	-6 536 210	-2 947 876
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 947 876	2 947 876
Reservering underhållsfond				1 440 000	-1 440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 032 391
Vid årets slut	558 040 000	0	0	4 981 776	-10 924 086	-3 032 391

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 484 086
Årets resultat	-3 032 391
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 440 000
Summa	-13 956 477

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 13 956 477**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 431 027	8 643 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 386	442 686
Summa rörelseintäkter		9 432 413	9 085 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 665 584	-3 561 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 762 505	-1 616 501
Personalkostnader	Not 6	-170 048	-175 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 098 360	-4 098 360
Summa rörelsekostnader		-9 696 496	-9 451 924
Rörelseresultat		-264 084	-366 051
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	876	40 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 769 184	-2 623 843
Summa finansiella poster		-2 768 308	-2 581 825
Resultat efter finansiella poster		-3 032 391	-2 947 876
Årets resultat		-3 032 391	-2 947 876



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	671 680 330	675 778 690
Summa materiella anläggningstillgångar		671 680 330	675 778 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		671 741 330	675 839 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	2 793
Övriga fordringar	Not 14	107	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	798 029	705 532
Summa kortfristiga fordringar		798 196	708 400
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 241 213	1 162 133
Summa kassa och bank		1 241 213	1 162 133
Summa omsättningstillgångar		2 039 409	1 870 533
Summa tillgångar		673 780 739	677 710 223



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	558 040 000	558 040 000
Fond för yttre underhåll	4 981 776	3 541 776
Summa bundet eget kapital	563 021 776	561 581 776
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 924 086	-6 536 210
Årets resultat	-3 032 391	-2 947 876
Summa fritt eget kapital	-13 956 477	-9 484 086
Summa eget kapital	549 065 299	552 097 690
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	82 735 800
Summa långfristiga skulder	82 735 800	80 970 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 919 800
Leverantörsskulder	Not 18	350 471
Övriga skulder	Not 19	157 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 551 750
Summa kortfristiga skulder	41 979 640	44 642 133
Summa eget kapital och skulder	673 780 739	677 710 223

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-264 084	-366 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 098 360	4 098 360
	3 834 276	3 732 309
Erhållen ränta	876	42 018
Erlagd ränta	-2 649 926	-2 534 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 185 227	1 240 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-89 795	2 104 225
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-381 551	-1 760 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	713 880	1 583 521
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-634 800	-3 034 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-634 800	-3 034 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	79 080	-1 451 279
Likvida medel vid årets början	1 162 133	2 613 412
Likvida medel vid årets slut	1 241 213	1 162 133
Kassa och Bank BR	1 241 213	1 162 133



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 054 256	7 457 592
Hyror, bostäder	276	0
Hyror, lokaler	25 866	25 992
Hyror, garage	280 800	280 161
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-276	0
Vattenavgifter	194 361	149 676
Elavgifter	528 004	443 235
Kabel-tv-avgifter	202 032	202 032
Övriga lokalintäkter	60 675	13 200
Övriga avgifter	2 600	1 600
Övriga ersättningar	82 431	69 715
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-16
Summa nettoomsättning	9 431 027	8 643 187

**I årsavgiften ingår värme, sophantering, förvaltning, reparationer och underhåll.*

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	402 431
Övriga rörelseintäkter	1 386	40 255
Summa övriga rörelseintäkter	1 386	442 686

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-308 124	-236 813
Försäkringspremier	-177 481	-147 900
Kabel- och digital-TV	-203 413	-203 294
Återbäring från Riksbyggen	1 600	13 700
Serviceavtal	-44 968	-69 662
Obligatoriska besiktningar	-9 750	-23 320
Bevakningskostnader	-3 886	0
Snö- och halkbekämpning	-117 500	-85 447
Förbrukningsinventarier	-55 954	-9 379
Vatten	-419 398	-347 157
Fastighetsel	-1 174 128	-1 319 179
Uppvärmning	-990 901	-912 785
Sophantering och återvinning	-23 095	-183 662
Förvaltningsarvode drift	-138 585	-36 632
Summa driftskostnader	-3 665 584	-3 561 529



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 569 254	-1 502 686
IT-kostnader	-27 331	-16 201
Arvode, yrkesrevisorer	-27 625	-21 625
Övriga förvaltningskostnader	-58 573	-16 709
Kreditupplysningar	-4 665	-1 619
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 160	-32 025
Representation	-6 049	-16 004
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-683	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-5 124
Bankkostnader	-5 042	-4 051
Övriga externa kostnader	0	-458
Summa övriga externa kostnader	-1 762 505	-1 616 501

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-117 154	-116 400
Sammanträdesarvoden	-13 716	-13 376
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	0
Övriga personalkostnader	-300	-3 750
Sociala kostnader	-38 878	-42 008
Summa personalkostnader	-170 048	-175 534

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 098 360	-4 098 360
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 098 360	-4 098 360

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 220
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 220



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	804	37 840
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	118
Övriga ränteintäkter	32	2 840
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	876	40 798

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 769 184	-2 600 152
Övriga räntekostnader	0	-23 691
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 769 184	-2 623 843

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	492 000 000	492 000 000
Mark	193 000 000	193 000 000
	685 000 000	685 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	685 000 000	685 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 221 310	-5 122 950
	-9 221 310	-5 122 950

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 319 670	-9 221 310
Restvärde enligt plan vid årets slut	671 680 330	675 778 690

Varav

Byggnader	478 680 330	482 778 690
Mark	193 000 000	193 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	452 000 000	452 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	452 000 000	452 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>259 000 000</i>	<i>259 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>193 000 000</i>	<i>193 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 000	61 000
Summa andra långfristiga fordringar	61 000	61 000
<i>122 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseföreningen á 500 kr styck.</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	2 793
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	2 793

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107	75
Summa övriga fordringar	107	75

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	198 779	177 481
Förutbetalt förvaltningsarvode	407 957	393 105
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 860	50 853
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 426	660
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 006	83 433
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	798 029	705 532

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	948	337 703
Transaktionskonto	1 240 265	824 430
Summa kassa och bank	1 241 213	1 162 133

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	122 655 600	123 290 400
Nästa års kortfristiga lån som förfaller inom 12 månader	-39 285 000	-41 896 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-634 800	-423 200
Långfristig skuld vid årets slut	82 735 800	80 970 400

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,48%	2025-10-30	39 496 800	0	211 600	39 285 200
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-10-30	41 896 800	0	211 600	41 685 200
STADSHYPOTEK	2,65%	2027-10-30	41 896 800	0	211 600	41 685 200
Summa			123 290 400	0	634 800	122 655 600

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 39 285 200 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	239 199	48 138
Ej reskontraförda leverantörsskulder	111 272	323 135
Summa leverantörsskulder	350 471	371 273

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	2 336	3 467
Skuld för moms	153 022	155 361
Clearing	2 262	0
Summa övriga skulder	157 620	158 828

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	40 200	39 220
Upplupna räntekostnader	561 504	442 246
Upplupna driftskostnader	0	51 425
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 238	0
Upplupna elkostnader	112 712	147 463
Upplupna vattenavgifter	36 154	31 708
Upplupna värmekostnader	131 001	175 978
Upplupna kostnader för renhållning	2 872	12 286
Upplupna revisionsarvoden	23 500	19 000
Upplupna styrelsearvoden	114 300	111 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 665	11 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	506 604	749 856
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 551 750	1 792 033

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 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

Lars Holmström

Anneli Reimer

Peter Bojrup

Lena Goldmann

Ann-Christine Nilsson

Oliver Wide-Swensson

Jörgen Vatn

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Tove Kortelainen
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545737463

Document

RBF NEO Davidshall årsredovisning 2024
Main document
21 pages
Initiated on 2025-05-02 12:17:29 CEST (+0200) by Mattias Kärfve (MK)
Finalised on 2025-05-06 11:34:14 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)
Riksbyggen

Signatories

Anneli Reimer (AR)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Anneli Reimer"
Signed 2025-05-05 15:56:11 CEST (+0200)

Lars Holmström (LH)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "LARS HOLMSTRÖM"
Signed 2025-05-05 07:49:43 CEST (+0200)

Peter Bojrup (PB)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "PETER BOJRUP"
Signed 2025-05-05 15:07:46 CEST (+0200)

Lena Goldmann (LG)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Anna-Lena Camilla Goldmann"
Signed 2025-05-05 09:56:10 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545737463

Ann-Christine Nilsson (AN)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "LENA ANN-CHRISTINE NILSSON"
Signed 2025-05-02 12:50:57 CEST (+0200)

Oliver Wide-Swensson (OW)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Oliver Dag Viktor Wide-Swensson"
Signed 2025-05-04 21:52:34 CEST (+0200)

Jörgen Vatn (JV)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "Paul Jörgen Vatn"
Signed 2025-05-02 12:41:32 CEST (+0200)

Tove Kortelainen (TK)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "TOVE ANNA IDA UNOSSON KORTELAINE"
Signed 2025-05-05 22:56:17 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2025-05-06 11:34:14 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545737463

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening NEO Davidshall för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening NEO Davidshall för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Tove Kortelainen
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557545737505

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-02 12:20:03 CEST (+0200) by Mattias Kärfeve (MK)

Finalised on 2025-05-06 13:43:57 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfeve (MK)

Riksbyggen

Signatories

Tove Kortelainen (TK)

RBF Neo Davidshall



The name returned by Swedish BankID was "TOVE ANNA IDA UNOSSON KORTELAINEEN"

Signed 2025-05-05 08:13:27 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

KPMG



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-05-06 13:43:57 CEST (+0200)

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

