

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Davidshallsgården Upa
Org nr: 746000-0909

2024-01-01 – 2024-12-31





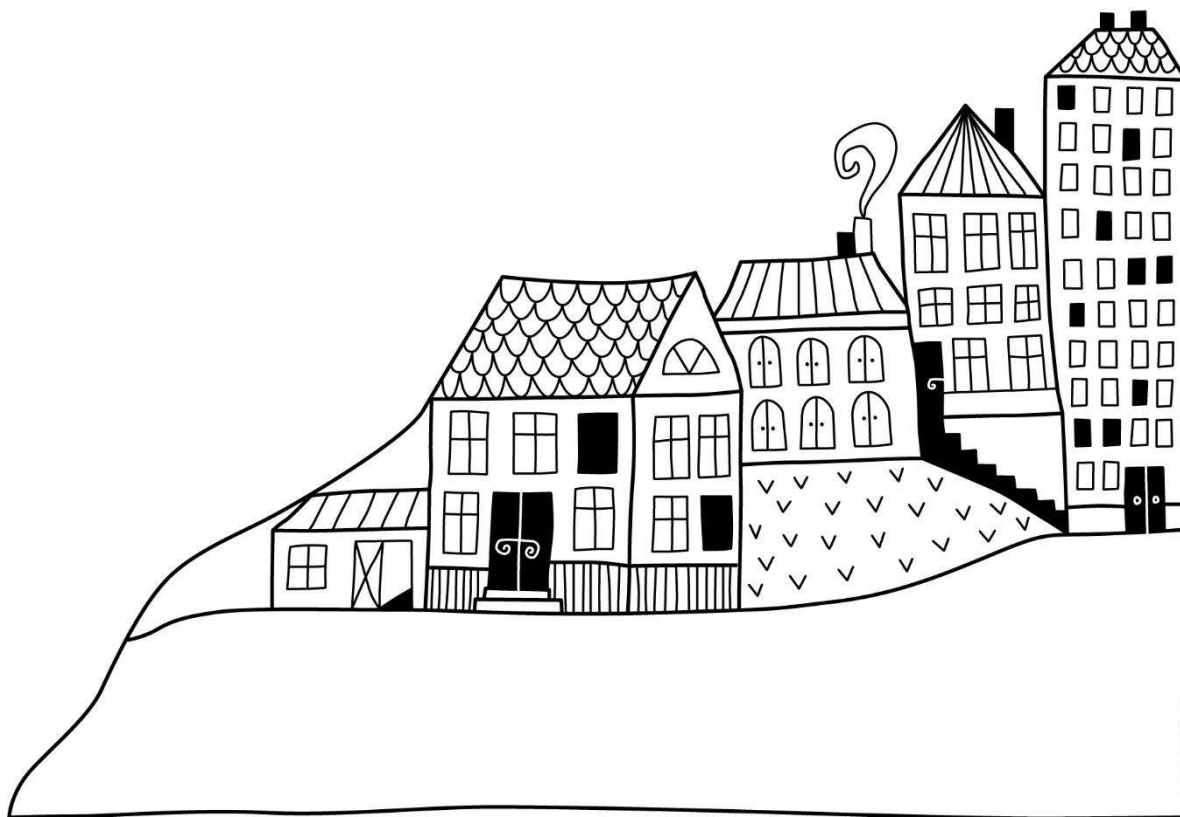
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen
Davidshallsgården Upa 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsföreningen registrerades 1928-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 1955-06-15.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är i linje med föregående års resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Eventuellt kommer nytt lån behöva tas upp för större underhåll, vilket är medräknat i kommande budget.

Föreningens likviditet har inte förändrats under året 20% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, samtliga är rörliga lån, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt gällande redovisningsprinciper.

I resultatet ingår avskrivningar med 123 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 235 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gnagaren 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd med 21 lägenheter samt en lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Davidshallsgatan 7 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av andelsrättssinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägget är även gällande för andelsrätter i bostadsföreningar.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	8	Antal lokaler	1
2 rum och kök	10		
3 rum och kök	2		
4 rum och kök	1		
Total bostadsarea		1 181 m ²	
Total lokalarea		230 m ²	
Årets taxeringsvärde		34 806 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde		34 806 000 kr	

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling (underhållsplan)	Riksbyggen

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 59 tkr och planerat underhåll för 147 tkr.

Underhållsplan: Underhållsbehov på de närmsta 30 åren är 667 tkr per år och de närmsta 10 åren 784 tkr per år.

Föreningen har utfört nedan större underhåll:

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av ytterbågar i fönster samt aluminiuminklädnad	1997	Nästa år 2037
Byte av tappvattenledningar, inkl. i lägenheter	2002	Nästa år 2042
Byte av vattenservisledning från VA Syd ledning i gata	2008	
Byte av elledningar, inkl. i lägenheter	2010	Nästa år 2050
Installation av datanätverk/bredbandsnät, CAT6	2010	
Byte av dränering och dagvattensystem	2013	Nästa år 2048
Ombyggnad innergård, rivning av gårdsbjälklag och källare under gården	2013	
Byte av balkongdörrar i trapphus	2014	Nästa år 2054
Relining av avloppsledningar inkl. i lägenheter	2017	
Torkutrustning	2020	Nästa år 2032
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av dräneringspumpar	120 576
Ombyggnad av belysning i trapphus och delvis källare till LED	26 359

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Belfrage	Ordförande	2025
Tino Sacaneno Nystrand	Sekreterare	2026
Frans Libertson	Kassör	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Åkesson	Suppleant	2025
Julia Westerberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

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 2 överlåtelser av andelsrätter skett (föregående år 2 st.).



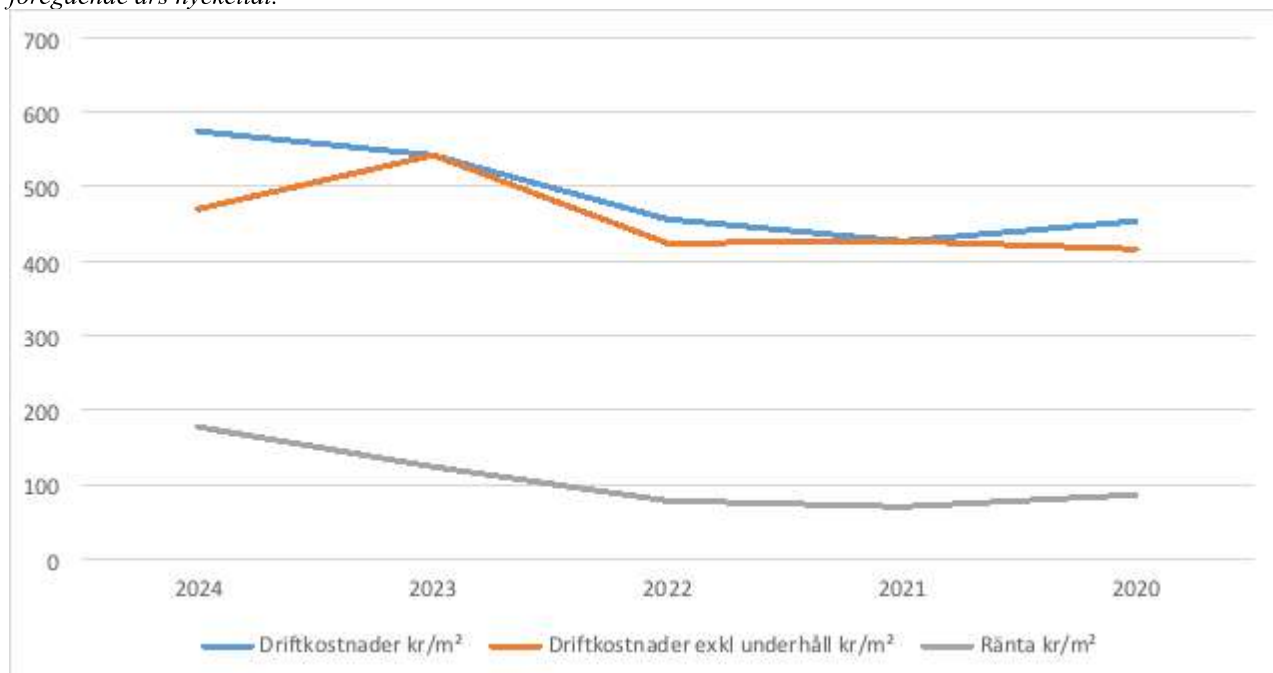
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 513	1 327	1 159	1 129	1 113
Rörelsens intäkter	1 514	1 335	1 162	1 130	1 114
Resultat efter finansiella poster*	112	112	148	125	13
Årets resultat	112	112	148	125	13
Resultat exkl avskrivningar	235	235	271	248	136
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-239	-243	-207	-234	-315
Balansomslutning	11 601	11 803	11 849	11 891	11 935
Årets kassaflöde	-173	71	79	77	-154
Soliditet %*	51	49	48	47	45
Likviditet %	20	20	29	212	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt*	1 070	940	820	801	788
Driftkostnader kr/kvm	574	541	455	426	451
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	469	541	422	426	414
Energikostnad kr/kvm*	245	243	211	203	173
Underhållsfond kr/kvm	2 063	1 831	1 492	1 186	845
Reservering till underhållsfond kr/kvm	336	339	339	342	320
Sparande kr/kvm*	270	167	225	176	134
Ränta kr/kvm	176	123	78	69	85
Skuldsättning kr/kvm*	3 812	3 970	4 129	4 287	4 438
Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt*	3 812	3 970	4 129	4 287	4 438
Räntekänslighet %*	3,6	4,2	5,0	5,4	5,6

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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 andelsrätter bostad och lokal delat med totala intäkter i bostadsföreningen (%). 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 andelsrätt:

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

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 andelsrätt:

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

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 084	7 833 024	15 000	2 583 601	-4 824 040	112 236
Disposition enl. årsstämmobeslut					112 236	-112 236
Reservering underhållsfond				474 000	-474 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-146 935	146 935	
Årets resultat						111 513
Vid årets slut	93 084	7 833 024	15 000	2 910 666	-5 038 869	111 513

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 711 804
Årets resultat	111 513
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut 2024	-474 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 935
Summa	-4 927 356

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-480 000
Att balansera i ny räkning i kr	- 5 407 356

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	1 513 006	1 326 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	8 408
Summa rörelseintäkter		1 513 606	1 335 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-809 214	-764 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 563	-120 044
Personalkostnader	Not 6	-43 315	-42 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 225	-123 225
Summa rörelsekostnader		-1 154 317	-1 049 854
Rörelseresultat		359 289	285 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	267	1 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-248 043	-174 195
Summa finansiella poster		-247 776	-173 036
Resultat efter finansiella poster		111 513	112 236
Årets resultat		111 513	112 236



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 471 173	10 594 398
Summa materiella anläggningstillgångar		10 471 173	10 594 398
Summa anläggningstillgångar		10 471 173	10 594 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 11	497	461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	155 367	61 086
Summa kortfristiga fordringar		155 924	61 547
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	973 739	1 146 798
Summa kassa och bank		973 739	1 146 798
Summa omsättningstillgångar		1 129 663	1 208 345
Summa tillgångar		11 600 836	11 802 743



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	93 084	93 084	
Uppskrivningsfond	7 833 024	7 833 024	
Reservfond	15 000	15 000	
Fond för yttre underhåll	2 910 666	2 583 601	
Summa bundet eget kapital	10 851 774	10 524 709	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 038 869	-4 824 040	
Årets resultat	111 513	112 236	
Summa fritt eget kapital	-4 927 356	-4 711 804	
Summa eget kapital	5 924 418	5 812 905	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 378 258	5 601 890
Leverantörsskulder		35 152	75 065
Skatteskulder		10 034	20 749
Övriga skulder	Not 15	18 472	18 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	234 502	274 127
Summa kortfristiga skulder		5 676 418	5 989 837
Summa eget kapital och skulder		11 600 836	11 802 743



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	359 289	285 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	123 225	123 225
	482 514	408 498
Erhållen ränta	267	1 158
Erlagd ränta	-259 814	-163 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 967	245 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-94 377	-6 236
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-78 016	54 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 573	294 292
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-223 632	-223 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 632	-223 632
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-173 059	70 660
Likvida medel vid årets början	1 146 798	1 076 138
Likvida medel vid årets slut	973 739	1 146 798
Kassa och Bank BR	973 739	1 146 798

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



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.

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	50
Byte av tappvattenledningar	Linjär	33
Byte av vattenservisledningen	Linjär	10
Byte av elinstallationerna samt installation av bredbandsnät	Linjär	40
Dränering, byte av dagvattensystemet, ombyggnad innergård	Linjär	35

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	751 832	653 752
Årsavgifter, lokaler	495 241	430 644
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-466	-466
Bränsleavgifter, bostäder	263 732	241 888
Övriga avgifter	0	900
Övriga ersättningar	2 667	0
Summa nettoomsättning*	1 513 006	1 326 718

*Annan uppställning än föregående år

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	7 930
Övriga rörelseintäkter	600	478
Summa övriga rörelseintäkter	600	8 408

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-146 935	0
Reparationer	-58 742	-166 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 290	-75 429
Försäkringspremier	-26 026	-21 734
Kabel- och digital-TV	-50 892	-36 096
Serviceavtal	-26 018	-24 164
Obligatoriska besiktningar	-8 461	-8 065
Snö- och halkbekämpning	-9 176	-6 251
Förbrukningsinventarier	-628	-2 552
Vatten	-68 836	-61 717
Fastighetsel	-33 116	-34 412
Uppvärmning	-243 093	-246 209
Sophantering och återvinning	-10 142	-28 926
Förvaltningsarvode drift	-50 860	-51 914
Summa driftskostnader	-809 214	-764 006



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-77 280	-74 714
IT-kostnader	-9 206	-12 368
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-21 325
Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-4 178
Kreditupplysningar	-1 649	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-4 725
Telefon och porto	0	-527
Bankkostnader	-2 923	-2 207
Advokat och rättegångskostnader	-62 500	0
Summa övriga externa kostnader	-178 563	-120 044

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-33 200	-32 400
Sociala kostnader	-10 115	-10 180
Summa personalkostnader	-43 315	-42 580

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 987	-4 987
Avskrivningar tillkommande utgifter	-118 238	-118 238
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-123 225	-123 225

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 127
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	267	12
Övriga ränteintäkter	0	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	267	1 158

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-247 812	-173 946
Övriga räntekostnader	-231	-249
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-248 043	-174 195

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	249 348	249 348
Mark	28 976	28 976
Tillkommande utgifter	4 329 033	4 329 033
	4 607 357	4 607 357
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 607 357	4 607 357
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-101 200	-96 213
Tillkommande utgifter	-1 744 783	-1 626 545
	-1 845 983	-1 722 758
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 987	-4 987
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-118 238	-118 238
	-123 225	-123 225
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 969 208	-1 845 983
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	7 833 024	7 833 024
Årets uppskrivning	0	0
	7 833 024	7 833 024
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 471 173	10 594 398
Varav		
Byggnader	143 161	148 148
Mark	7 862 000	7 862 000
Tillkommande utgifter	2 466 012	2 584 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 600 000	30 600 000
Lokaler	4 206 000	4 206 000
Totalt taxeringsvärde	34 806 000	34 806 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 647 000</i>	<i>14 647 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 159 000</i>	<i>20 159 000</i>



Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	497	461
Summa övriga fordringar	497	461

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 115	26 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 164	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 579	9 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 510	26 018
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 367	61 086

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	973 739	1 146 798
Summa kassa och bank	973 739	1 146 798

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 378 258	5 601 890
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 378 258	-5 601 890
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,795%	2025-01-28	1 455 625	0	42 500	1 413 125
SWEDBANK	3,857%	2025-03-28	1 971 265	0	81 132	1 890 133
SWEDBANK	4,284%	2025-03-28	2 175 000	0	100 000	2 075 000
Summa			5 601 890	0	223 632	5 378 258

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank:s lån om totalt 5 378 258 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 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 472	18 007
Summa övriga skulder	18 472	18 007

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 273	10 180
Upplupna räntekostnader	10 883	22 654
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 521
Upplupna elkostnader	3 010	3 089
Upplupna vattenavgifter	17 296	15 554
Upplupna värmekostnader	33 523	35 108
Upplupna kostnader för renhållning	1 641	5 637
Upplupna revisionsarvoden	19 493	21 700
Upplupna styrelsearvoden	33 200	32 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 250	9 118
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	95 933	114 096
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 502	274 127

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.



Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

David Belfrage
Ordförande

Tino Sacaneno Nystrand

Frans Libertson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor
FAR





Verifikat

Transaktion 09222115557541335776

Dokument

Årsredovisning slutgiltig

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-03-12 11:03:08 CET (+0100) av Emelie

Öman (EÖ)

Färdigställt 2025-03-19 09:58:33 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

David (D)

david.belfrage@davidshallsgarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl David Fredrik Belfrage"

Signerade 2025-03-15 11:28:42 CET (+0100)

Frans (F)

frans.libertson@davidshallsgarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRANS LIBERTSON"

Signerade 2025-03-15 09:10:28 CET (+0100)

Tino (T)

tino.nystrand@davidshallsgarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINO SACANENO NYSTRAND"

Signerade 2025-03-17 20:59:09 CET (+0100)

Magnus (M)

magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS HAAK"

Signerade 2025-03-19 09:58:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541335776

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Davidshallsgården utan personlig ansvarighet, org.nr. 746000-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Davidshallsgården utan personlig ansvarighet 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 för föreningen.

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 upplyser, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 BF Davidshallsgården utan personlig ansvarighet 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Transaktion 09222115557541337675

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2025-03-12 11:04:14 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)

Färdigställt 2025-03-19 09:57:58 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Magnus (M)

magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MAGNUS HAAK"

Signerade 2025-03-19 09:57:58 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Se förklaring till nyckeltal i förvaltningsberättelsen (sida 5-6 i årsredovisningen).

Bf Davidshallsgården Upa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bf Davidshallsgården Upa i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

