



# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Davidshall



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Davidshall med säte i Malmö org.nr. 716438-9392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-12.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rådjuret 1	2004-08-16	1930

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne och Anticimex Försäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	256
2	förråd	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 529
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1 785</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1.5 rok, 1 st 2 rok, 8 st 2.5 rok, 6 st 3.5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Patrik Lars-Ing Sjöborg	Ordförande	2022-04-13
Jenny Östergren	Ledamot	2023-07-19
Markus Jondelius Hederos	Ledamot	2024-05-13
Isac Kylberg	Ledamot	2023-07-19
Johan Persson	Ledamot	2022-04-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Jondelius Hederos (ledamot) och Patrik Lars-Ing Sjöborg (ordförande).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter, Patrik Lars-Ing Sjöborg, Johan Persson, Markus Jondelius Hederos och Isac Kylberg.

Revisorer har varit: Barbro Fernegård vald av föreningen, samtidigt valde stämman som extern revisor BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sophie Åhlander (sammankallande) och Lisbeth Nyrell Göransson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-25. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-20.

## Ombyggnad, projekt och underhåll

- Statusbedömning av värmeledningar.
- Avslutad kompletterande OVK-besiktning, med godkänt resultat, utifrån resultat 2023.
- Avslutad radonmätning med godkänt resultat.
- Påbörjat planeringsarbete inför byte av värmeväxlaren kommande år, 2026.

## Årets löpande underhåll

- Årlig service av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
- Bytt luddlåda inklusive rör till avlopp från tvättmaskiner.
- Borttagning av klotter på fasaden längs Kärleksgatan.
- Mindre VVS-arbeten kopplat till värmesystemet och radiatorer.
- Mindre el-arbete kopplat till belysning i trapphus 10a.

## Aktiviteter

- Städ dag - vår samt höst.

## Övriga händelser

- Nyhetsbrev har delats ut till föreningens medlemmar. 6 st under det gågna året.
- Informationsbrev till dig som bostadsrättshavare i Brf Davidshall.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
2018	Nytt tappvattensystem.
2020	Relining av loppstammar, 2022 bottenplattan i källaren.
2022	Byte till säkerhetsdörrar.
2023	Lokalrenovering - Kärleksgatan 6. Spackling och ommålning av väggar, tak, golvlister, dörrar och uppfräschning av kök. Översyn av el.
2024	Lokalluppfräschning - Kärleksgatan 8. Översyn av el och pentryt.
2024	Ommålning av portar, fasad, sockel fönster (markplan mot Davidshallstorg) inklusive butiksdörrar och butiksfönster.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför:

- Räntemarknaden och dess utveckling i förhållande till bostadsrättsföreningens lån.
- Föreningen har i dagsläget en gammal värmeväxlare som planeras att bytas ut under kommande år, 2026.

### Årlig stadgeenlig besiktning

Enligt §31 i stadgarna skall årlig tillsyn göras i lämplig omfattning. Denna typ av tillsyn gjordes den 2025-10-20. Kontakta alltid styrelsen inför ombyggnadsarbeten och Brf Davidshall har en blankett som ska inlämnas för godkännande. Speciellt viktigt är detta vid ändring av rumsdisposition, ombyggnad som berör vatten och avlopp, ventilationsändringar, värmesystem, gasinstallation och elinstallationer.

### Ekonomi

Årsavgifterna har inte höjts under det gångna året, 2025.

Extra avgifter/konsumtionsavgifter:

- Föreningen debiterar en avgift om 145 kr per lägenhet och månad för bredband. Kabel-TV inkluderas i månadsavgiften.

Bostadsrättsföreningen har rörlig ränta på sina två lån. Bostadsrättsföreningen har fortsatt årlig amortering på 120 000 kr. I juni valde styrelsen att göra en extra amortering på 500 000 kr på bostadsrättsföreningens befintliga lån.

### Förväntad framtida utveckling

#### Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med HSB om en underhållsplan som ligger till grund för budgeten och som uppdateras varje år. HSB agerar rådgivare och det är alltid bostadsrättsföreningen som har sista ordet om vilka åtgärder som ska genomföras.

I underhållsplanen finns bland annat följande åtgärder kommande år.

- Fastigheten har i dagsläget en gammal värmeväxlare som planeras att bytas ut kommande år, 2026.
- Renovering och ommålning av fastighetens fönster.

### Ekonomi

Underhållsplanen ger oss en bild av de åtgärder och uppskattade kostnader som kommer att finnas framöver de kommande åren. På det hela ser vi att föreningens ekonomi är stabil. Årets kassaflöde är negativt med anledning av en extraamortering på 500 000 kr på bostadsrättsföreningens befintliga lån. Under de senaste två åren har räntan även sjunkit på bostadsrättsföreningens lån vilket kommer möjliggöra ett ökat sparande, som är positivt inför kommande

underhållsåtgärder på fastigheten.

### Årsavgifter

Styrelsen har inte budgeterat för avgiftshöjningar kommande räkenskapsår 2026. Om ränteläget skulle drastiskt försämrats eller liknande drastisk händelse skulle inträffa vill styrelsen reservera sig för en höjning om det skulle krävas för att täcka kostnaderna för förenings drift.

## Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	288	220	159	275	257
Skuldsättning, kr/kvm	4 367	4 714	4 781	4 848	4 243
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 098	5 503	5 582	5 660	4 954
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	230	210	221	190	184
Årsavgifter, kr/kvm	629	621	579	579	579
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	61	59	63	61
Totala intäkter, kr/kvm	897	877	840	792	819
Nettoomsättning, tkr	1 601	1 565	1 479	1 411	1 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	137	-183	-259	128	238
Soliditet, %	73	71	71	71	73

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	18 348 000	0	0	18 348 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 795 000	0	0	3 795 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	783 429	0	78 430	861 859
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 926 429</b>	<b>0</b>	<b>78 430</b>	<b>23 004 859</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 195 489	-182 937	-78 430	-1 456 855
Årets resultat, kr	-182 937	182 937	136 713	136 713
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 378 426</b>	<b>0</b>	<b>58 283</b>	<b>-1 320 142</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 548 003</b>	<b>0</b>	<b>136 713</b>	<b>21 684 717</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 93 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 570 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 378 425
Årets resultat, kr	136 713
Reservation till underhållsfond, kr	-93 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 570
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 320 142</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 320 142</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 601 416	1 564 894
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 601 416</b>	<b>1 564 894</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-792 042	-975 120
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 507	-36 405
Personalkostnader	Not 5	-49 940	-60 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-361 971	-361 971
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 241 460</b>	<b>-1 433 541</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>359 956</b>	<b>131 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 026	1 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 269	-315 737
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-223 243</b>	<b>-314 289</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>136 713</b>	<b>-182 937</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>136 713</b>	<b>-182 937</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 713</b>	<b>-182 937</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	28 952 657	29 314 627
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>28 952 657</b>	<b>29 314 627</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>28 952 657</b>	<b>29 314 627</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		9 642	7 344
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	892 789	984 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	44 621	44 207
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>947 052</b>	<b>1 036 352</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		5 015	5 015
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>5 015</b>	<b>5 015</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>952 067</b>	<b>1 041 367</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>29 904 724</b>	<b>30 355 994</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 143 000	22 143 000
Fond för yttre underhåll	861 859	783 429
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>23 004 859</b>	<b>22 926 429</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 456 855	-1 195 489
Årets resultat	136 713	-182 937
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 320 142</b>	<b>-1 378 425</b>

### Summa Eget kapital

**21 684 717 21 548 004**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	7 794 500	8 414 500
Leverantörsskulder	Not 10	92 804	70 472
Skatteskulder		5 752	5 752
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	35 679	34 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	291 271	282 292
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 220 007</b>	<b>8 807 991</b>

### Summa Skulder

**8 220 007 8 807 991**

### Summa Eget kapital och skulder

**29 904 724 30 355 994**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	359 956	131 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	361 971	361 971
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>361 971</b>	<b>361 971</b>
Erhållen ränta	1 014	1 448
Erlagd ränta	-226 689	-309 134
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>496 252</b>	<b>185 637</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 223	510
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	34 436	46 627
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>24 213</b>	<b>47 137</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>520 465</b>	<b>232 774</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-620 000	-120 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-620 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-99 535</b>	<b>112 774</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>980 926</b>	<b>868 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>881 391</b>	<b>980 926</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	103 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	929 712	918 645
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	31 320	31 320
	Hyror lokaler	637 368	627 532
	Hyror övrigt	4 800	4 800
	Övriga primära intäkter	3 016	33
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 606 216</b>	<b>1 582 330</b>
	Hysesbortfall	-4 800	-17 436
	<i>Summa</i>	<b>-4 800</b>	<b>-17 436</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 601 416</b>	<b>1 564 894</b>

I årsavgiften ingår värme, VoA och sophantering.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-151 884	-136 911
	Snö och halk-bekämpning	-6 116	-4 492
	Reparationer	-24 640	-68 319
	Planerat underhåll	-14 570	-212 816
	El	-40 698	-38 046
	Uppvärmning	-292 929	-274 293
	Vatten	-77 304	-63 126
	Sophämtning	-37 076	-29 421
	Fastighetsförsäkring	-26 711	-25 938
	Kabel-TV och bredband	-60 732	-60 077
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 382	-61 680
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-792 042</b>	<b>-975 120</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-618	-12 328
	Extern revision	-17 463	-15 177
	Konsultkostnader	-10 406	0
	Föreningsverksamhet	-5 458	-5 112
	Övriga förvaltningskostnader	-3 562	-3 788
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-37 507</b>	<b>-36 405</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 000	-40 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 400
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-11 940	-13 646
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-49 940</b>	<b>-60 046</b>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 169 117	22 169 117
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 033 218	12 033 218
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 202 335</b>	<b>34 202 335</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 887 708	-4 525 737
	Årets avskrivningar	-361 971	-361 971
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 249 678</b>	<b>-4 887 708</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 952 657</b>	<b>29 314 627</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 019 000	2 277 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	816 000	957 000
	<b>Summa</b>	<b>47 635 000</b>	<b>43 634 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 124 000	13 124 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>13 124 000</b>	<b>13 124 000</b>
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	876 376	975 910
	Övriga fordringar	16 413	8 890
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>892 789</b>	<b>984 800</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	12	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 609	44 207
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 621</b>	<b>44 207</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,57%	2026-06-28	6 594 500	120 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,59%	2026-07-28	1 200 000	0
			<b>7 794 500</b>	<b>120 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 794 500
Kortfristig del	7 794 500

7 794 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året av den totala skulden är 620 000 kr. Faktisk amortering under det kommande året är 120 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 7 194 500 kr.

**Not 10 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	92 804	70 472
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	<b>92 804</b>	<b>70 472</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	35 679	34 974
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>35 679</b>	<b>34 974</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	165 197	160 482
Upplupna räntekostnader	7 371	9 791
Övriga upplupna kostnader	118 703	112 019
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>291 271</b>	<b>282 292</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-05

Malmö,

Patrik Lars-Ing Sjöborg, Ordförande  
Markus Jondelius Hederos, Ledamot  
Isac Kylberg, Ledamot  
Johan Persson, Ledamot  
Jenny Östergren, Ledamot

Barbro Fernegård, av föreningen vald Revisor

Afrodita Cristea, extern revisor, BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Davidshall, org.nr. 716438-9392

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Davidshall för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Davidshall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Barbro Fernegård  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Davidshall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Patrik Lars-Ing Sjöborg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 14:49:42



### Markus Jondelius Hederos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 11:43:04



### Isac Kylberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:45:08



### Johan Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 16:56:15



### Jenny Östergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 14:26:13



### Barbro Fernegård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 12:44:16



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 16:38:14



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Davidshall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Barbro Fernegård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 12:42:00



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 16:36:34



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.