

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsföreningen
Davidshallsgården Upa
Org nr: 746000-0909





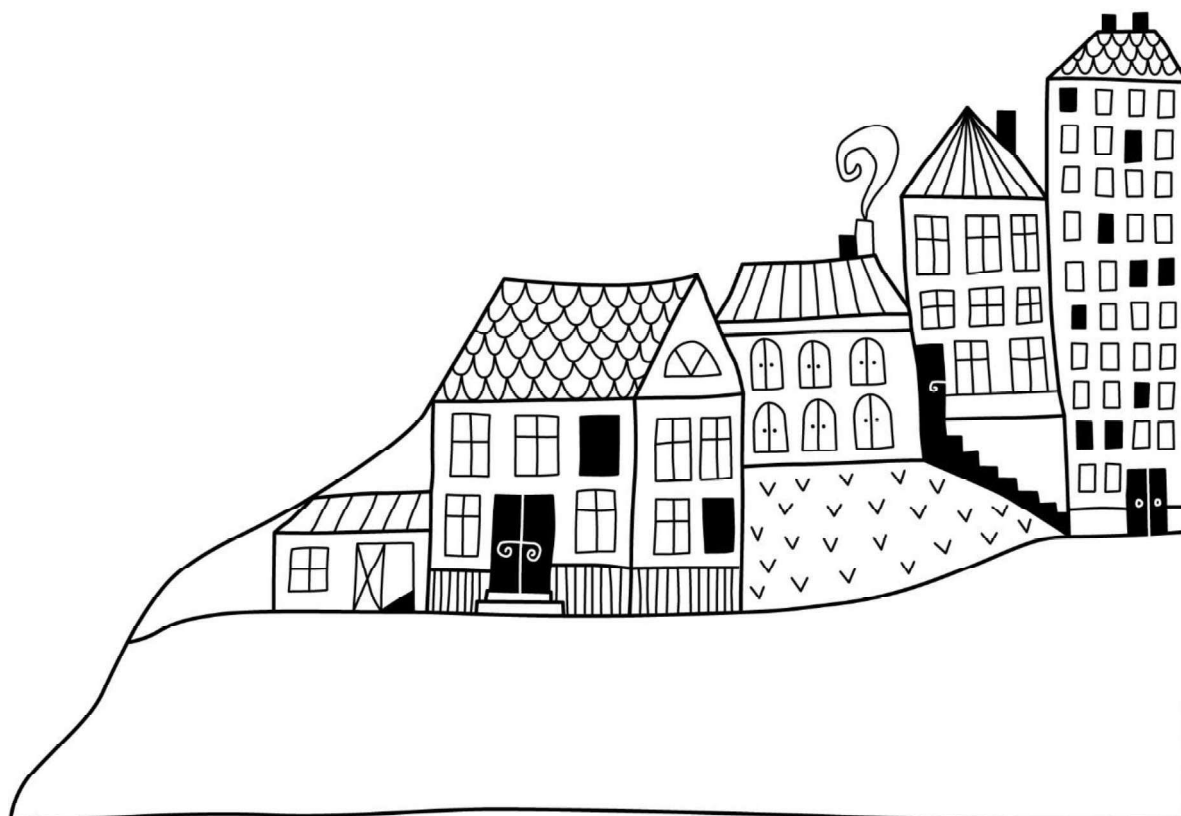
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen
Davidshallsgården Upa får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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)

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

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

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 under året förändrats från 20% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt gällande redovisningsprinciper.

I resultatet ingår avskrivningar med 123 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gnagaren 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 21 lägenheter uppförda samt en lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Davidshallsgatan 7 i Malmö samt Storgatan 24.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	10
3 rum och kök	2
4 rum och kök	1

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total bostadsarea 1 181 m²

Total lokalarea 230 m²

Årets taxeringsvärde 37 473 000 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 78 tkr och planerat underhåll för 90 tkr.

Underhållsplan: Underhållsbehov på de närmsta 30 åren är 875 tkr per år och de närmsta 10 åren 963 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
Huskropp utvändigt	90 225

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Melvert	Ordförande	2027
Christian Benson	Kassör	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frans Libertson	Suppleant	2026
Viktor Fanedl	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

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 3 överlåtelse av andelsrätter skett (föregående år 2 st.)

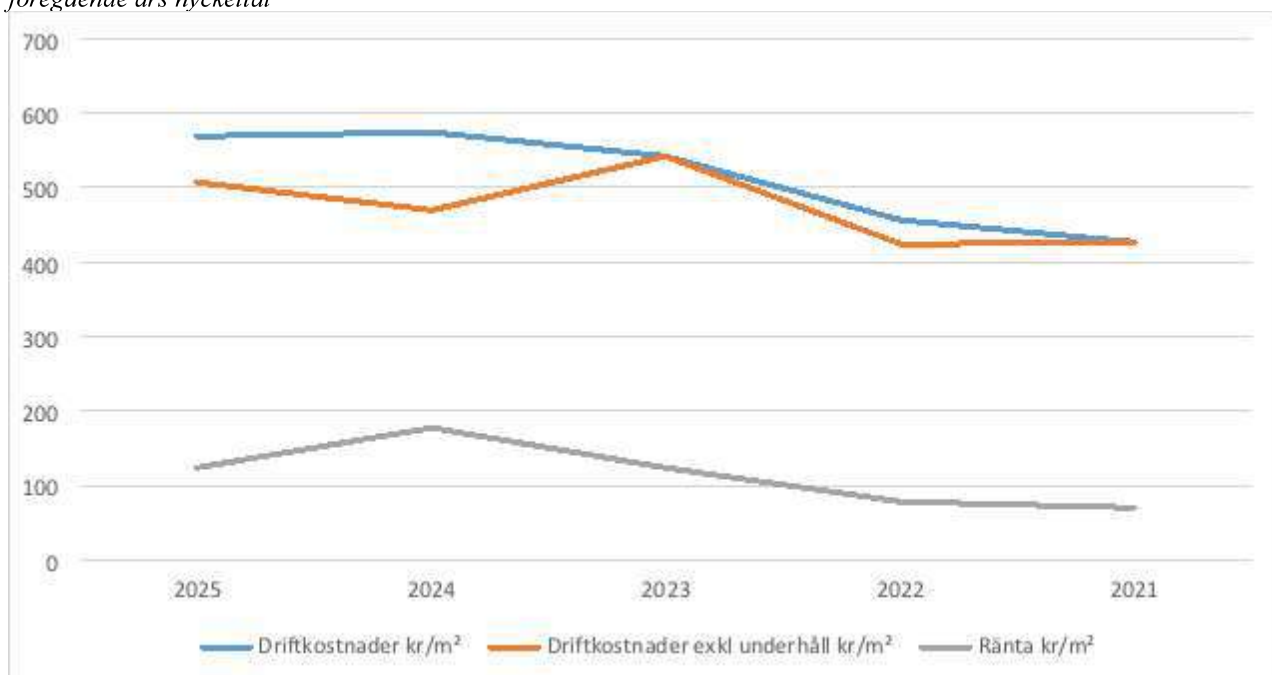
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 651	1 513	1 327	1 159	1 129
Rörelsens intäkter	1 651	1 514	1 335	1 162	1 130
Resultat efter finansiella poster*	367	112	112	148	125
Årets resultat	367	112	112	148	125
Resultat exkl avskrivningar	491	235	235	271	248
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	11	-239	-243	-207	-234
Balansomslutning	11 914	11 601	11 803	11 849	11 891
Årets kassaflöde	498	-173	71	79	77
Soliditet %*	53	51	49	48	47
Likviditet %	28	20	20	28	212
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt*	1 170	1 070	940	820	801
Driftkostnader kr/kvm	569	574	541	455	426
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	505	469	541	422	426
Energikostnad kr/kvm*	264	245	243	211	203
Underhållsfond kr/kvm	2 339	2 063	1 831	1 492	1 186
Reservering till underhållsfond kr/kvm	340	336	339	339	342
Sparande kr/kvm*	412	270	167	225	176
Ränta kr/kvm	122	176	123	78	69
Skuldsättning kr/kvm*	3 693	3 812	3 970	4 129	4 287
Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt*	3 693	3 812	3 970	4 129	4 287
Räntekänslighet %*	3,2	3,6	4,2	5,0	5,4

* 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) 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.

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	2 910 666	-5 038 869	111 513
Disposition enl. årsstämmobeslut					111 513	-111 513
Reservering underhållsfond				480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-90 225	90 225	
Årets resultat						367 459
Vid årets slut	93 084	7 833 024	15 000	3 300 441	-5 317 131	367 459

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 927 356
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut 2025	-480 000
Ianspråktagande underhållsfond	90 225
Årets resultat	367 459
Summa	-4 949 672

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-762 000
Att balansera i ny räkning i kr	-5 711 672

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 650 857	1 513 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	600
Summa rörelseintäkter		1 650 977	1 513 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-802 820	-809 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 065	-178 563
Personalkostnader	Not 6	-47 128	-43 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 225	-123 225
Summa rörelsekostnader		-1 111 238	-1 154 317
Rörelseresultat		539 739	359 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37	267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-172 317	-248 043
Summa finansiella poster		-172 280	-247 776
Resultat efter finansiella poster		367 459	111 513
Årets resultat		367 459	111 513



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 347 948	10 471 173
Summa materiella anläggningstillgångar		10 347 948	10 471 173
Summa anläggningstillgångar		10 347 948	10 471 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 11	11 688	497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 814	155 367
Summa kortfristiga fordringar		93 502	155 924
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 472 119	973 739
Summa kassa och bank		1 472 119	973 739
Summa omsättningstillgångar		1 565 621	1 129 663
Summa tillgångar		11 913 569	11 600 836



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
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	3 300 441	2 910 666	
Summa bundet eget kapital	11 241 549	10 851 774	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−5 317 131	−5 038 869	
Årets resultat	367 459	111 513	
Summa fritt eget kapital	−4 949 672	−4 927 356	
Summa eget kapital	6 291 877	5 924 418	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 211 350	5 378 258
Leverantörsskulder		87 978	35 152
Skatteskulder		0	10 034
Övriga skulder	Not 15	18 938	18 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	303 426	234 502
Summa kortfristiga skulder		5 621 692	5 676 418
Summa eget kapital och skulder		11 913 569	11 600 836



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	539 739	359 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	123 225	123 225
	662 964	482 514
Erhållen ränta	37	267
Erlagd ränta	-171 248	-259 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 753	222 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	62 422	-94 377
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	111 113	-78 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	665 288	50 573
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-166 908	-223 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-166 908	-223 632
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	498 380	-173 059
Likvida medel vid årets början	973 739	1 146 798
Likvida medel vid årets slut	1 472 119	973 739

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 aviserar 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	827 032	751 832
Årsavgifter, lokaler	544 763	495 241
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-466	-466
Bränsleavgifter	279 527	263 732
Övriga ersättningar	1	2 667
Summa nettoomsättning	1 650 857	1 513 006

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	600
Summa övriga rörelseintäkter	120	600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-90 225	-146 935
Reparationer	-77 835	-58 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 934	-76 290
Försäkringspremier	-29 115	-26 026
Kabel-TV och bredband	-55 573	-50 892
Serviceavtal	-33 141	-26 018
Obligatoriska besiktningar	-3 368	-8 461
Snö- och halkbekämpning	-6 251	-9 176
Förbrukningsinventarier	-6 361	-628
Vatten	-72 881	-68 836
Fastighetsel	-33 993	-33 116
Uppvärmning	-265 304	-243 093
Sophantering och återvinning	-8 190	-10 142
Förvaltningsarvode drift	-55 650	-50 860
Summa driftskostnader	-802 820	-809 214



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-81 130	-77 280
IT-kostnader	-10 326	-9 206
Arvode, yrkesrevisorer	-26 000	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 790	-1 000
Kreditupplysning och inkasso	-2 625	-1 649
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 652	-2 006
Konsultarvoden	-7 875	0
Bankkostnader	-2 667	-2 923
Advokat och rättegångskostnader	0	-62 500
Summa övriga externa kostnader	-138 065	-178 563

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-35 100	-33 200
Arbetsmarknadsförsäkring	-1 000	0
Sociala kostnader	-11 028	-10 115
Summa personalkostnader	-47 128	-43 315

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	267
Övriga ränteintäkter	37	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37	267

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-172 106	-247 812
Övriga räntekostnader	-211	-231
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-172 317	-248 043

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-106 187	-101 200
Tillkommande utgifter	-1 863 021	-1 744 783
	-1 969 208	-1 845 983
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	-2 092 433	-1 969 208
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	10 347 948	10 471 173
Varav		
Byggnader	138 174	143 161
Mark	7 862 000	7 862 000
Tillkommande utgifter	2 347 774	2 466 012
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 600 000	30 600 000
Lokaler	2 873 000	4 206 000
Totalt taxeringsvärde	37 473 000	34 806 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 535 000</i>	<i>16 647 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 938 000</i>	<i>20 159 000</i>



Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	11 120	0
Skattekonto	568	497
Summa övriga fordringar	11 688	497

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 019	29 115
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 146	20 164
Förutbetald kabel-TV och bredbandsavgift	0	10 579
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 649	95 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 814	155 367

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 472 119	973 739
Summa kassa och bank	1 472 119	973 739

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 211 350	5 378 258
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 211 350	-5 378 258
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	1 413 125	-1 413 125	0	0
SWEDBANK	3,857%	2025-03-28	1 890 133	-1 890 133	0	0
SWEDBANK	4,284%	2025-03-28	2 075 000	-2 075 000	0	0
SWEDBANK	2,502%	2026-02-28	0	5 378 258	166 908	5 211 350
Summa			5 378 258	0	166 908	5 211 350

*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 5 211 350 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 lånet under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 938	18 472
Summa övriga skulder	18 938	18 472

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 027	10 273
Upplupna räntekostnader	11 952	10 883
Upplupna elkostnader	2 871	3 010
Upplupna vattenavgifter	18 485	17 296
Upplupna värmekostnader	34 907	33 523
Upplupna kostnader för renhållning	998	1 641
Upplupna revisionsarvoden	16 477	19 493
Upplupna styrelsearvoden	35 100	33 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 333	9 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 275	95 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 426	234 502

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-26

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

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Melvert,
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Viktor Fanedl,
Suppleant signerar för avgångne ordinarie ledamot
Tino Sacaneno Nystrand.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christian Benson,

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

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571533282

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-03 12:05:31 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2026-03-06 10:37:41 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Johan (J)
johan@melvert.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HELMER WILLIAM MELVERT"
Signerade 2026-03-05 09:07:13 CET (+0100)

Christian (C)
christianhabenson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Henry Arthur Benson"
Signerade 2026-03-04 22:28:15 CET (+0100)

Viktor (V)
viktorfanedl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Viktor Leonard Fanedl"
Signerade 2026-03-06 10:22:56 CET (+0100)

Magnus (M)
magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2026-03-06 10:37:41 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571533282

Detta verifikat är utfärdat 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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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. 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 2025 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 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 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 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 enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verification

Document ID 09222115557571535325

Document

Revisionsberättelse

Main document

4 pages

Initiated on 2026-03-03 12:10:07 CET (+0100) by Emelie Öman (EÖ)

Finalised on 2026-03-06 10:37:05 CET (+0100)

Initiator

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signatories

Magnus (M)

magnus.haak@cederblads.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"

Signed 2026-03-06 10:37:05 CET (+0100)

This verification was issued 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>



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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planenliga 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 Bostadsföreningen Davidshallsgården
Upa i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

