

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Davidshallsgården Upa
Org nr: 746000-0909

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



DB FE
UW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen
Davidshallsgården Upa får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat ligger i linje med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt gällande redovisningsprinciper. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 268 % till 311 %.

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

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för bostäder 2023 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m²/år.

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

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

JW DB
FE

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 34 806 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 34 806 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 146 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Underhållsbehovet de närmaste 30 åren är 647 tkr per år och de närmaste 10 åren 762 tkr per år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättmaskiner och torktumlare	1998	
Torkutrustning	2020	Nästa år 2032
Byte av ytterbågar i fönster samt aluminiuminklädnad	1997	Nästa år 2037
Byte av tappvattenledningar, inkl. i lägenheter	2002	Nästa år 2042
Byte av dränering och dagvattensystem	2013	Nästa år 2048
Byte av elledningar, inkl. i lägenheter	2010	Nästa år 2050
Byte av balkongdörrar i trapphus	2014	Nästa år 2054
Byte av vattenservisledning från VA Syd ledning i gata	2008	
Installation av datanätverk/bredbandsnät, CAT6	2010	
Ombyggnad innergård, rivning av gårdsbjälklag och källare under gården	2013	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	
Ny tvättmaskin och torktumlare	2016	
Relining av avloppsledningar inkl. i lägenheter	2017	
Ny tvättmaskin	2022	

DB
FE
DW

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
Frans Libertson	Sekreterare	2025
Julia Westerberg	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Åkesson	Suppleant	2024
Jorge Varas Mardones	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2024

Medlemsinformation

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av andelsrätter skett (föregående år 0 st).

DB TC
CW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 325 818	1 157 418	1 129 918	1 111 974	1 085 844
Resultat efter finansiella poster	112 236	147 818	124 599	13 137	285 621
Soliditet %	49	48	47	45	44
Likviditet %	20	29	212	24	237
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100	100	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt	940	821	801	788	770
Energikostnad kr/kvm	243	211	203	173	179
Sparande kr/kvm	167	225	176	134	290
Skuldsättning kr/kvm	3 970	4 129	4 287	4 438	4 597
Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt	3 970	4 129	4 287	4 438	4 597
Räntekänslighet %	4,2	5,0	5,4	5,6	6,0

JB ft
JW

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i 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 inte IMD-avgifter eller 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 kr/kvm:

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

DB
K
JW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 084	15 000	7 833 024	2 105 601	-4 493 858	147 818
Disposition enl. årsstämmobeslut					147 818	-147 818
Reservering underhållsfond				478 000	-478 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						112 236
Vid årets slut	93 084	15 000	7 833 024	2 583 601	-4 824 040	112 236

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 346 040
Årets resultat	112 236
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut 2023	-478 000
Summa	-4 711 804

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	474 000
Att balansera i ny räkning i kr	-4 237 804

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

OB
JE
JW

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 325 818	1 157 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 308	4 116
Summa rörelseintäkter		1 335 127	1 161 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-764 006	-642 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 044	-103 972
Personalkostnader	Not 6	-42 580	-40 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 225	-123 225
Summa rörelsekostnader		-1 049 854	-910 381
Rörelseresultat		285 273	251 154
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 158	6 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-174 195	-109 937
Summa finansiella poster		-173 036	-103 336
Resultat efter finansiella poster		112 236	147 818
Årets resultat		112 236	147 818

DB
TC
OW

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 594 398	10 717 623
Summa materiella anläggningstillgångar		10 594 398	10 717 623
Summa anläggningstillgångar		10 594 398	10 717 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	461	442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 086	54 868
Summa kortfristiga fordringar		61 547	55 310
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 146 798	1 076 138
Summa kassa och bank		1 146 798	1 076 138
Summa omsättningstillgångar		1 208 345	1 131 448
Summa tillgångar		11 802 743	11 849 071

DB
VW TC

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
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	2 583 601	2 105 601
Summa bundet eget kapital	10 524 709	10 046 709
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 824 040	-4 493 858
Årets resultat	112 236	147 818
Summa fritt eget kapital	-4 711 804	-4 346 040
Summa eget kapital	5 812 905	5 700 669
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	2 175 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 601 890
Leverantörsskulder		75 065
Skatteskulder		20 749
Övriga skulder	Not 15	18 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 127
Summa kortfristiga skulder	5 989 837	3 973 402
Summa eget kapital och skulder	11 802 743	11 849 071

DB
JW

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	112 236	147 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	123 225	123 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 461	271 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 236	-2 238
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	65 067	33 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294 292	302 767
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-223 632	-223 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 632	-223 632
Årets kassaflöde	70 660	79 135
Likvidamedel vid årets början	1 076 138	997 003
Likvidamedel vid årets slut	1 146 798	1 076 138

DB
ft
JW

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	653 752	568 516
Årsavgifter, lokaler	430 644	374 472
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-466	-466
Bränsleavgifter, bostäder	241 888	214 896
Summa nettoomsättning	1 325 818	1 157 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	900	1 449
Erhållna statliga bidrag	7 930	0
Övriga rörelseintäkter	478	2 667
Summa övriga rörelseintäkter	9 308	4 116

DB
KC
JW

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-46 399
Reparationer	-166 537	-29 012
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 429	-73 959
Försäkringspremier	-21 734	-19 437
Gemensam anslutning till bredband och tv	-36 096	-53 498
Serviceavtal	-24 164	-28 045
Obligatoriska besiktningar	-8 065	-16 520
Snö- och halkbekämpning	-6 251	-10 937
Förbrukningsinventarier	-2 552	-198
Vatten	-61 717	-47 889
Fastighetsel	-34 412	-43 624
Uppvärmning	-246 209	-205 822
Sophantering och återvinning	-28 926	-25 013
Städning	-40 213	-38 779
Gångbanerenshållning och utemiljöskötsel	-11 701	-3 114
Summa driftskostnader	-764 006	-642 245

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 714	-70 834
IT-kostnader	-12 368	-754
Arvode, yrkesrevisorer	-21 325	-22 313
Övriga förvaltningskostnader	-4 178	-1 875
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 725	-5 502
Telefon och porto	-527	0
Bankkostnader	-2 207	-2 640
Summa övriga externa kostnader	-120 044	-103 972

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-32 400	-31 000
Sociala kostnader	-10 180	-9 939
Summa personalkostnader	-42 580	-40 939

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 987	-4 987
Avskrivningar tillkommande utgifter	-118 238	-118 238
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-123 225	-123 225

DB
JW EC

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 127	6 562
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	34
Övriga ränteintäkter	19	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 158	6 601

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-173 946	-109 671
Dröjsmålsräntor	-249	-266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-174 195	-109 937

DB
JW
KE

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-96 213	-91 225
Tillkommande utgifter	-1 626 545	-1 508 307
	-1 722 758	-1 599 532

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
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
Varav

Byggnader	148 148	153 135
Mark	7 862 000	7 862 000
Tillkommande utgifter	2 584 250	2 702 488

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	461	442
Summa övriga fordringar	461	442

DB
UW
ET

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 026	21 734
Förutbetald gemensam anslutning till bredband och tv	9 042	8 970
Förutbetalda driftkostnader	26 018	24 164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 086	54 868

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 146 798	1 076 138
Summa kassa och bank	1 146 798	1 076 138

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 601 890	5 825 522
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-100 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 601 890	-3 550 522
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 175 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,20%	2023-10-25	1 498 125,00	-1 455 625,00	42 500,00	0,00
SWEDBANK	5,34%	2024-03-28	2 052 397,00	0,00	81 132,00	1 971 265,00
SWEDBANK	4,98%	2024-01-28	0,00	1 455 625,00	0,00	1 455 625,00
SWEDBANK	2,20%	2024-06-19	2 275 000,00	0,00	100 000,00	2 175 000,00
Summa			5 825 522,00	0,00	223 632,00	5 601 890,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla samtliga tre lån på sammanlagt 5 601 890 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 007	17 541
Summa övriga skulder	18 007	17 541

DB
Et
OW

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 180	9 740
Upplupna räntekostnader	22 654	12 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 521	46 399
Upplupna elkostnader	3 089	5 444
Upplupna vattenavgifter	15 554	0
Upplupna värmekostnader	35 108	31 640
Upplupna kostnader för renhållning	5 637	435
Upplupna revisionsarvoden	21 700	21 000
Upplupna styrelsearvoden	32 400	31 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 188	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 096	104 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 127	262 520

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

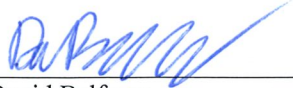
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

DB
EC
DW

Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-04-04

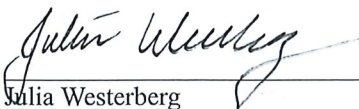
Ort och datum



David Belfrage
Ordförande



Frans Libertson



Julia Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

11/4 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Davidshallsgården u p a, org.nr. 746000-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Davidshallsgården u p a för år 2023.

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 2023 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 Bostadsföreningen Davidshallsgården up a för år 2023 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 den 11/4 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

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.

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 22 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 planliga 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

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	764 006	642 245
Övriga externa kostnader	120 044	103 972
Personalkostnader	42 580	40 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	123 225	123 225
Finansiella poster	173 036	103 336
Summa kostnader	1 222 891	1 013 717

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	11 701	3 114
Serviceavtal	24 164	28 045
Städ grund	40 213	38 779
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	6 660
Hissbesiktning	8 065	9 860
Snö- och halkbekämpning	6 251	10 937
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15 375	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	102 342	1 010
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2 235
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 799	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	42 721	17 422
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 469
Övriga Reparationer	0	1 869
Vandalisering	4 300	4 006
UH installationer utg för köpta tj	0	46 399
Fastighetsel	34 412	43 624
Uppvärmning	246 209	205 822
Vatten	61 717	47 889
Sophämtning	28 926	25 013
Fastighetsförsäkring	21 734	19 437
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36 096	53 498
Fastighetsskatt	75 429	73 959
Förbrukningsmaterial	2 552	198
Summa driftkostnader	764 006	642 245

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	1 181 kr/kvm	1 181 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	45
Fastighetsel	29	37
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	64	63
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	10	3
Fjärrkyla	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	0
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	7	8
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	6
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	13	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	36	15
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	87	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	20	24
Snö- och halkbekämpning	5	9
Sophämtning	24	21
Städ extra	0	0
Städ grund	34	33
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	39
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Uppvärmning	208	174
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	4	3
Vatten	52	41
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	2
Summa driftkostnader	646,91	543,81

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, 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



