



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Davidslund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

#### Styrelsen

Bo Fredrik Adolfsson	Ordförande
Johan Elias Frösell	Ledamot
Ewa Hultstrand	Ledamot

Mårthen Ingemar Elgenklöv	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Richard Lindberg	Ordinarie Extern	RSM Stockholm AB
------------------	------------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-16. Extra stämma med anledning av att lägga till ny styrelsemedlem (Mårthen Elgenklöv).



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FLUSTRET 26	1985	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

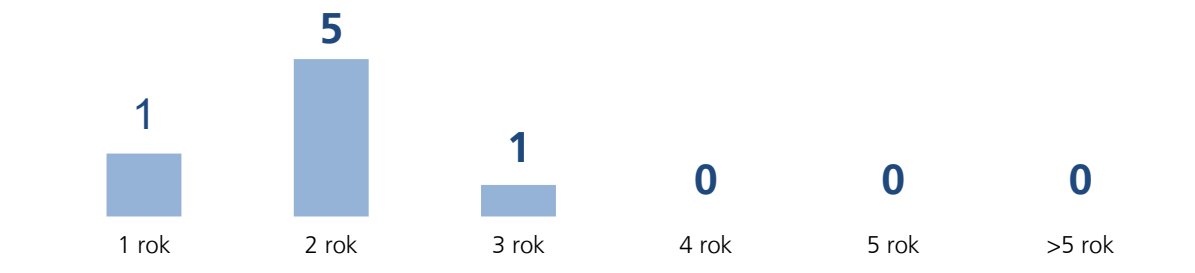
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 555 m<sup>2</sup>, varav 452 m<sup>2</sup> utgör boyta och 103 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sotare	103 m <sup>2</sup>	2023-10-31

### Gemensamhetsutrymmen

Snickarbod  
Cykelförvaring

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte undercentral	2022	Pga för låg temperatur i gammal undercentral
Stamspolning	2022	
Byte av radiatorventiler	2021	
OVK	2019	OVK ventilation
Behandling av trästaket	2019	Oljade räcken
Omläggning av tak	2017	DM Tak
Balkongräcke	2017	Nytt räcke, lgh 1002
Glidgjutning av skorstenar	2017	Övre delarna
OVK	2016	
Fönster (målning)	2015 - 2016	Tidigare målning skedde 2004
El i trapphus	2015	Strömbrytare, trappautomatik, belysning
Renovering av entré	2014	Målning och putsning av vägg.
Sopsortering	2013	Infört sortering av matavfall
Byte av vindskivor	2013	
Element - översyn	2011	Luftningsventiler (nipplar) utbyta i samtliga lägenheter.
Rörstambyte	2011	Fullständigt stambyte genomfört av fastigheten
Gasarbeten	2011	Gasläckor i hyreslokal samt lgh nr 7 har åtgärdats.
Relationsritningar	2011	Relationsritningar har upprättats.
Värmebehovsberäkning	2011	Samtliga lägenheter - värmebehovsberäkning har genomförts.
Reparation putsskada	2008	Putsskador på fasaden reparerade
Säkerhetsdörrar	2007 - 2008	Säkerhetsdörrar och lås installerade
Fjärrvärmeväxlare	2007	Byte av fjärrvärmeväxlare
Veranda	2006	Byggt Uteplats
Markdränering	2005	Vid norra gaveln
Avloppsledning	2005	Ny ledning mellan huset och anslutning till kommunala nätet
Renovering av balkonger	2004	1999 målning, bättring 2004
Putsning av innertak trapphus	1997	
Elstambyte	1991	Kontroll av el samt byte av installationer på vind 2003
Omläggning av tak	1987	Delvisa plåtarbeten 2001, 2004, 2005
Omputsning av fasad	1987	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Påfyllning av grus	2023	För parkering
Byte av balkongräcken	2023	Byte till smidesräcken på samtliga balkonger i samband med byte balkongkonstruktioner
Byte balkongkonstruktioner	2023	Planeringsarbete påbörjas ht 2020, utredning av antal berörda balkonger.
Källardörrar	2024	Två ytterdörrar (baksidan) ska renoveras eller bytas.
Översyn av mark och husgrund	2024	
Fönster målning	2028	Gjordes tidigare 2014

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teresa Jadwiga Lapinska	Städning
Berendsen	Entrémattor
QSEC	Supportavtal undercentral

### Föreningens ekonomi

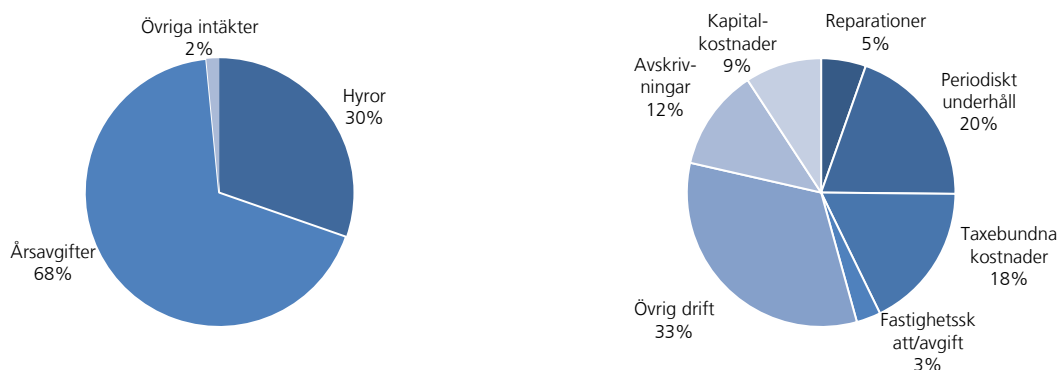
Nytt lån om 800.000 kr kommer tas under 2023 för att finansiera balkongrenoveringar

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>565 646</b>	<b>614 022</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	494 592	461 021
Finansiella intäkter	1 429	129
Minskning kortfristiga fordringar	23 859	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 215
	<b>519 880</b>	<b>511 365</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	492 655	452 978
Finansiella kostnader	57 766	53 103
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 760
Minskning av långfristiga skulder	28 900	28 900
Minskning av kortfristiga skulder	15 377	0
	<b>594 698</b>	<b>559 741</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>490 829</b>	<b>565 646</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-74 817</b>	<b>-48 376</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny undercentral installerad för att höja temperatur i varmvattentank då risk för legionellabakterier förelåg.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 7 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	746	725	702
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 456	1 204	1 282	1 282
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 011	7 075	7 139	7 203
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	17	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	160	148	135	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	12	11	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	104	96	96	96
Soliditet (%)	13	16	19	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	-121	49	67
Nettoomsättning (tkr)	490	461	460	449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 452 m<sup>2</sup> bostäder och 103 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	559 800	0	0	559 800
Upplåtelseavgifter	954 200	0	0	954 200
Kapitaltillskott	245 000	0	0	245 000
Fond för yttre underhåll	663 085	148 229	-78 060	592 916
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 422 085</b>	<b>148 229</b>	<b>-78 060</b>	<b>2 351 916</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 795 148	-148 229	-43 337	-1 603 582
Årets resultat	-130 864	-130 864	121 397	-121 396
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 926 012</b>	<b>-279 093</b>	<b>78 060</b>	<b>-1 724 979</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>496 073</b>	<b>-130 864</b>	<b>0</b>	<b>626 937</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-130 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 646 919
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 229
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 926 012</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

123 926
<b>-1 802 086</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	490 160	461 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 432	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>494 592</b>	<b>461 021</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-346 766	-282 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 889	-170 675
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-76 465	-76 465
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-569 120</b>	<b>-529 443</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>-74 528</b>	<b>-68 422</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 429	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 766	-53 103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 337</b>	<b>-52 974</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-130 864</b>	<b>-121 396</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-130 864</b>	<b>-121 396</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	3 255 856	3 332 321
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 255 856</b>	<b>3 332 321</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 257 356</b>	<b>3 333 821</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	25 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	444 743	520 475
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>444 743</b>	<b>545 475</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		47 198	45 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47 198</b>	<b>45 142</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>491 941</b>	<b>590 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 749 297</b>	<b>3 924 438</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 514 000	1 514 000
Kapitaltillskott		245 000	245 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	663 085	592 916
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 422 085</b>	<b>2 351 916</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 795 148	-1 603 582
Årets resultat		-130 864	-121 396
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 926 012</b>	<b>-1 724 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>496 073</b>	<b>626 937</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 284 700	1 298 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 284 700</b>	<b>1 298 600</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 884 180	1 899 180
Leverantörsskulder		19 851	60 552
Skatteskulder		483	0
Övriga skulder		4 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	59 510	39 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 968 524</b>	<b>1 998 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 749 297</b>	<b>3 924 438</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	337 012	337 012
Hyror lokaler	150 000	124 000
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	8	8
	<b>490 160</b>	<b>461 020</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 432	1
	<b>4 432</b>	<b>1</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	15 000	3 750
	Mattvätt/Hyrmattor	4 024	3 529
	Gård	257	1 777
	Serviceavtal	12 375	0
	Förbrukningsmateriel	108	1 978
		<b>31 764</b>	<b>11 034</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	5 830	0
	VVS	28 095	0
	Vattenskada	0	20 133
		<b>33 925</b>	<b>20 133</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	74 665
	Värmeanläggning	123 926	3 395
		<b>123 926</b>	<b>78 060</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	10 609	9 443
	Värme	88 646	82 329
	Vatten	5 526	6 541
	Sophämtning/renhållning	5 511	5 516
		<b>110 292</b>	<b>103 829</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 661	24 709
	Självrisk	0	23 700
	Kabel-TV	2 624	2 506
		<b>28 285</b>	<b>50 915</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>18 575</b>	<b>18 332</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>346 766</b>	<b>282 303</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	625
	Revisionsarvode extern revisor	20 869	16 875
	Föreningskostnader	450	951
	Förvaltningsarvode	46 899	45 884
	Administration	23 781	2 330
	Konsultarvode	50 757	101 230
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 820	2 780
		<b>145 889</b>	<b>170 675</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	16 202	16 202
	Förbättringar	60 263	60 263
		<b>76 465</b>	<b>76 465</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 271 413	5 271 413
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 271 413</b>	<b>5 271 413</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 939 092	-1 862 627
	Årets avskrivningar enligt plan	-76 465	-76 465
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 015 557</b>	<b>-1 939 092</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 255 856</b>	<b>3 332 321</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	514 362	514 362
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 102 000	5 309 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	7 000 000
		<b>14 902 000</b>	<b>12 309 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	14 200 000	11 643 000
	Lokaler	702 000	666 000
		<b>14 902 000</b>	<b>12 309 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	3 252	3 252
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 252</b>	<b>3 252</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 252	-3 252
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 252</b>	<b>-3 252</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	214	-386	
	Skattefordran	0	357	
	Klientmedel hos SBC	110 348	126 395	
	Fordringar	898	0	
	Räntekonto hos SBC	333 283	394 109	
		<b>444 743</b>	<b>520 475</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	592 916	444 687	
	Reservering enligt stadgar	148 229	148 229	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 060	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>663 085</b>	<b>592 916</b>	
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
			<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	3,210 % 450 000	450 000	2023-01-20
	Handelsbanken	3,710 % 24 500	24 500	2023-03-07
	Handelsbanken	3,710 % 38 280	38 280	2023-03-07
	Handelsbanken	1,460 % 368 000	372 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,740 % 1 357 500	1 372 500	2022-04-30
	Handelsbanken	1,790 % 930 600	940 500	2026-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 168 880</b>	<b>3 197 780</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 884 180	-1 899 180	
		<b>1 284 700</b>	<b>1 298 600</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 024 380 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 343 200	3 343 200
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	13 309	6 584
	Avgifter och hyror	46 201	32 585
		<b>59 510</b>	<b>39 169</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Balkongplattor byts ut på de två undre balkongerna, samt byte av alla 6 balkongers räcken från träräcken till pinnräcken i metall.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den / 2023

Bo Fredrik Adolffson  
Ordförande

Johan Elias Frösell  
Ledamot

Ewa Hultstrand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor  
RSM Stockholm AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Davidslund, org.nr 716419-4289

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Davidslund för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av
- 

- oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i
- maskopi, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Davidslund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)