



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Davidslund



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Davidslund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Fredrik Adolfsson	Ordförande
Elias Frösell	Ledamot
Ewa Hultstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

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

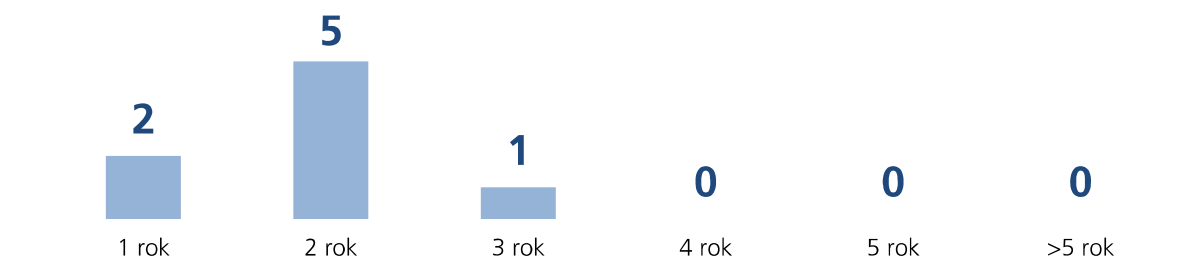
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 555 m², varav 452 m² utgör boyta och 103 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sotare	103 m ²	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 av radiatorventiler	2021	
OVK	2019	OVK ventilation
Balkongräcke	2017	Nytt räcke, lgh 1002
Omläggning av tak	2017	DM Tak
Glidgjutning av skorstenar	2017	Övre delarna
OVK	2016	
El i trapphus	2015	Strömbrytare, trappautomatik, belysning
Fönster (målning)	2015 - 2016	Tidigare målning skedde 2004
Renovering av entré	2014	Målning och putsning av vägg.
Sopsortering	2013	Infört sortering av matavfall
Byte av vindskivor	2013	
Värmebehovsberäkning	2011	Samtliga lägenheter - värmebehovsberäkning har genomförts.
Gasarbeten	2011	Gasläckor i hyreslokal samt lgh nr 7 har åtgärdats.
Rörstambyte	2011	Fullständigt stambyte genomfört av fastigheten
Relationsritningar	2011	Relationsritningar har upprättats.
Element - översyn	2011	Luftningsventiler (nipplar) utbyta i samtliga lägenheter.
Reparation putsskada	2008	Putsskador på fasaden reparerade
Fjärrvärmeväxlare	2007	Byte av fjärrvärmeväxlare
Säkerhetsdörrar	2007 - 2008	Säkerhetsdörrar och lås installerade
Veranda	2006	Byggt Uteplats
Avloppsledning	2005	Ny ledning mellan huset och anslutning till kommunala nätet
Markdränering	2005	Vid norra gaveln
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
Byte balkongkonstruktioner	2022	Planeringsarbete påbörjas ht 2020, utredning av antal berörda balkonger.
Fasad balkongsida	2022	I samband med byte balkongkonstruktioner (övriga skjuts till 2027)
Källardörrar	2022	Två ytterdörrar (baksidan) ska renoveras eller bytas.
Byte av balkongräcken	2022	Byte till smidesräcken på samtliga balkonger i samband med byte balkongkonstruktioner
Översyn av mark och husgrund	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

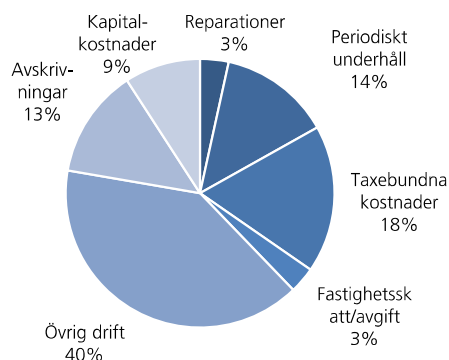
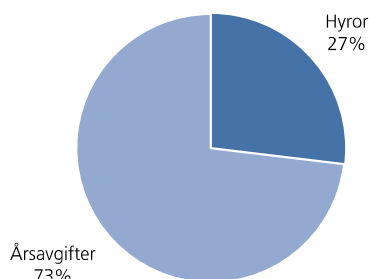
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teresa Jadwiga Lapinska	Städning
Berendsen	Entrémattor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 614 022	2020 506 643
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	461 021	459 661
Finansiella intäkter	129	19
Ökning av kortfristiga skulder	50 215	0
	511 365	459 680
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	452 978	262 815
Finansiella kostnader	53 103	53 412
Ökning av kortfristiga fordringar	24 760	0
Minskning av långfristiga skulder	28 900	28 900
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 174
	559 741	352 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	565 646	614 022
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-48 376	107 379

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskadan i lägenhet 1202 och 1102 som uppstod i slutet på 2020 åtgärdades under året. Injustering av värmesystem samt byte av radiatorventiler har även genomförts för att få ut bättre effekt ur radiatorerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	746	725	702	676
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 204	1 282	1 282	1 238
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 075	7 139	7 203	7 267
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	148	135	143	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	9	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	96	96	100
Soliditet (%)	16	19	17	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-121	49	67	38
Nettoomsättning (tkr)	461	460	449	433

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 452 m² bostäder och 103 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	592 916	148 229	0	444 687
S:a bundet eget kapital	2 351 916	148 229	0	2 203 687
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 603 582	-148 229	49 493	-1 504 846
Årets resultat	-121 396	-121 396	-49 493	49 493
S:a ansamlad förlust	-1 724 979	-269 625	0	-1 455 353
S:a eget kapital	626 937	-121 396	0	748 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-121 396
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 455 354
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 229
summa balanserat resultat	-1 724 979

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

78 060
-1 646 919

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	461 020	459 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	0
Summa rörelseintäkter		461 021	459 661

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-282 303	-157 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 675	-105 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-76 465	-93 961
Summa rörelsekostnader		-529 443	-356 775

RÖRELSERESULTAT

-68 422 **102 886**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	129	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53 103	-53 412
Summa finansiella poster	-52 974	-53 393

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-121 396 **49 493**

ÅRETS RESULTAT

-121 396 **49 493**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	3 332 321	3 408 786
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 332 321	3 408 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 333 821	3 410 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	520 475	571 387
Summa kortfristiga fordringar		545 475	571 387
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		45 142	42 846
Summa kassa och bank		45 142	42 846
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		590 617	614 233
SUMMA TILLGÅNGAR		3 924 438	4 024 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 514 000	1 514 000
Kapitaltillskott		245 000	245 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	592 916	444 687
Summa bundet eget kapital		2 351 916	2 203 687
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 603 582	-1 504 846
Årets resultat		-121 396	49 493
Summa ansamlad förlust		-1 724 979	-1 455 353
SUMMA EGET KAPITAL		626 937	748 334
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 298 600	3 197 780
Summa långfristiga skulder		1 298 600	3 197 780
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 899 180	28 900
Leverantörsskulder		60 552	4 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	39 169	44 968
Summa kortfristiga skulder		1 998 901	78 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 924 438	4 024 520

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	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskrivet	10 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

	2021	2020
Årsavgifter	337 012	327 651
Hyror lokaler	124 000	132 000
Öresutjämning	8	10
	461 020	459 661

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1	0
	1	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 936
	Städning entreprenad	3 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 529	3 496
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 625
	Gård	1 777	0
	Förbrukningsmateriel	1 978	0
		11 034	15 057
	Reparationer		
	Garage/parkering	0	3 063
	Vattenskada	20 133	0
		20 133	3 063
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	74 665	0
	Värmeanläggning	3 395	0
		78 060	0
	Taxebundna kostnader		
	El	9 443	9 394
	Värme	82 329	75 045
	Vatten	6 541	5 941
	Sophämtning/renhållning	5 516	4 139
		103 829	94 519
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 709	24 431
	Självrisk	23 700	0
	Kabel-TV	2 506	2 483
		50 915	26 914
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 332	17 676
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	282 303	157 229

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	306
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 000
	Föreningskostnader	951	438
	Förvaltningsarvode	45 884	44 904
	Administration	2 330	12 540
	Konsultarvode	101 230	29 648
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 780	2 750
		170 675	105 586

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	16 202	16 202
	Förbättringar	60 263	77 758
		76 465	93 961

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 271 413	5 271 413
	Utgående anskaffningsvärde	5 271 413	5 271 413
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 862 627	-1 768 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-76 465	-93 961
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 939 092	-1 862 627
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 332 321	3 408 786
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	514 362	514 362
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 309 000	5 309 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
		12 309 000	12 309 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 643 000	11 643 000
	Lokaler	666 000	666 000
		12 309 000	12 309 000
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 252	3 252
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 252	3 252
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 252	-3 252
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 252	-3 252
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	-386	211
	Skattefordran	357	0
	Klientmedel hos SBC	126 395	571 176
	Räntekonto hos SBC	394 109	0
		520 475	571 387

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	444 687	296 458
	Reservering enligt stadgar	148 229	148 229
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	592 916	444 687

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,480 %	450 000	450 000	2022-01-20
	Handelsbanken	1,480 %	24 500	24 500	2022-03-07
	Handelsbanken	1,480 %	38 280	38 280	2022-03-07
	Handelsbanken	1,460 %	372 000	376 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,790 %	940 500	950 400	2026-10-30
	Handelsbanken	1,740 %	1 372 500	1 387 500	2022-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 197 780	3 226 680	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 899 180	-28 900	
			1 298 600	3 197 780	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 053 280 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 343 200	3 343 200

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	6 584	6 472
	Avgifter och hyror	32 585	38 496
		39 169	44 968

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongrenoveringen som skulle genomföras under 2021 sköts upp med anledning av vattenskada. Denna planeras nu att genomföras under 2022 istället. Samtliga balkonger kommer få smidesräcken (eller liknande i stål), lägenhet 1001 och 1002 kommer få nya balkongplattor samt så kommer fasad mot gård att putsas om.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Fredrik Adolfsson
Ordförande

Elias Frösell
Ledamot

Ewa Hultstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Richard Lindberg
Extern revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2021 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

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	337 000	337 012	331 000
Hyror lokaler	150 000	124 000	132 000
Öresutjämning	0	8	0
Övriga intäkter	0	1	0
	487 000	461 021	463 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	0	-3 750	0
Städning enligt beställning	-13 500	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 529	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 777	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 978	-1 000
	-22 500	-11 034	-13 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	0
Vattenskada	0	-20 133	0
	-10 000	-20 133	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-74 665	-25 000
VVS	-21 000	0	-95 000
Värmeanläggning	-125 000	-3 395	0
Balkonger/altaner	-1 250 000	0	-1 250 000
	-1 396 000	-78 060	-1 370 000
Taxebundna kostnader			
El	-10 000	-9 443	-11 000
Värme	-79 000	-82 329	-83 000
Vatten	-6 000	-6 541	-5 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-5 516	-5 000
	-102 000	-103 829	-104 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-24 709	-35 000
Självrisk	0	-23 700	0
Kabel-TV	-3 000	-2 506	-3 000
	-29 000	-50 915	-38 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-18 000	-18 332	-18 000
	-18 000	-18 332	-18 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-625	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 875	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-951	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-45 884	-47 000
Administration	-6 000	-2 330	-5 000
Konsultarvode	-15 000	-101 230	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 000	-2 780	-3 000
	-91 000	-170 675	-88 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-17 000	-16 202	-17 000
Förbättringar	-61 000	-60 263	-78 000
	-78 000	-76 465	-95 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 746 500	-529 443	-1 726 000
RÖRELSERESULTAT	-1 259 500	-68 422	-1 263 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	109	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-60 000	-53 103	-77 500
	-60 000	-52 974	-77 500
RESULTAT	-1 319 500	-121 396	-1 340 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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