

Brf Davidhallshus

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Davidhallshus
769605-5842
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-12 |
| Underskrifter | 13 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Davidhallshus, 769605-5842, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | |
|-------------------|------------|---|
| Karin Ullstad | Ordförande | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023 |
| Ludvig Tarland | Ledamot | 2023 |
| Mattias Rydenfelt | Ledamot | 2023 |
| Olivia Fridlund | Ledamot | 2023 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-------------------|-----------|------|
| Henrik Mårtensson | Suppleant | 2023 |
| Robin Persson | Suppleant | 2023 |
| Åsa Lundquist | Suppleant | 2023 |

Ordinarie revisorer

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Håkan Ekstrand, Faktor AB | Auktoriserad revisor |
|---------------------------|----------------------|

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Erik Dahlbergsgatan 8.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | | |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 5 rok |
| 7 st | 5 st | 1 st |

| | |
|---------------------------|---------|
| Total tomtarea: | 467 kvm |
| Total bostadsarea: | 999 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 789 kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 210 kvm |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-08-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Telenor Sverige | Kabel-TV |
| Telenor Sverige | Bredband |
| KS Städ & Fönsterputs | Städning |
| Varberg energimarknad | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| E.ON | Serviceavtal fjärrvärme |
| Anticimex | Skadedjursbekämpning |
| Ragn-Sells Recycling | Avfallshantering |

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 125 kr och planerat underhåll för 49 640 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-06-11 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 189 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har inga överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 13 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 20 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 837 | 818 | 816 | 808 |
| Resultat efter finansiella poster* | 92 | -2 | -335 | 183 |
| Förändring av underhållsfond | 139 | 26 | -418 | 126 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 99 | 92 | 202 | 176 |
| Sparande kr / kvm | 261 | 278 | 284 | 355 |
| Soliditet (%) | 45 | 44 | 45 | 46 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 634 | 634 | 634 | 634 |
| Bostadshyra kr / kvm | 1 362 | 1 338 | 1 328 | 1 305 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 347 | 355 | 284 | 293 |
| Energikostnad, kr / kvm | 180 | 176 | 165 | 170 |
| Ränta, kr / kvm | 129 | 89 | 97 | 102 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 189 | 186 | 182 | 178 |
| Lån, kr / kvm | 9 860 | 10 010 | 10 010 | 10 010 |
| Räntekänslighet (%) | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Snittränta (%) | 1,30 | 0,89 | 0,97 | 1,02 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 10 717 362 | 466 765 | -3 090 864 | -2 166 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -2 166 | 2 166 |
| Avsättning till underhållsfond | | 189 000 | -189 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -49 640 | 49 640 | |
| Årets resultat | | | | 91 559 |
| Vid årets slut | 10 717 362 | 606 125 | -3 232 390 | 91 559 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -3 093 030 |
| Årets resultat före fondförändring | 91 559 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -189 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 49 640 |
| Summa över/underskott | -3 140 831 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Att balansera i ny räkning | -3 140 831 |
|-----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 785 982 | 781 092 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 51 338 | 36 978 |
| Summa rörelseintäkter | | 837 320 | 818 070 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -420 565 | -556 371 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -80 035 | -57 297 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -119 312 | -119 311 |
| Summa rörelsekostnader | | -619 912 | -732 979 |
| Rörelseresultat | | 217 408 | 85 091 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 681 | 1 305 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -128 530 | -88 562 |
| Summa finansiella poster | | -125 849 | -87 257 |
| Resultat efter finansiella poster | | 91 559 | -2 166 |
| Årets resultat | | 91 559 | -2 166 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10,16 | 17 450 942 | 17 570 254 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 450 942 | 17 570 254 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 450 942 | 17 570 254 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 2 279 | 2 276 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 25 121 | 22 018 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 27 400 | 24 294 |
| <i>Kassa och bank</i> | 12 | 703 125 | 647 053 |
| Summa omsättningstillgångar | | 730 525 | 671 347 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 181 467 | 18 241 601 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 717 362 | 10 717 362 |
| Underhållsfond | | 606 125 | 466 765 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 323 487 | 11 184 127 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 232 390 | -3 090 864 |
| Årets resultat | | 91 559 | -2 166 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 140 831 | -3 093 030 |
| Summa eget kapital | | 8 182 656 | 8 091 097 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 2 350 000 | 2 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 350 000 | 2 500 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 38 343 | 42 485 |
| Skatteskulder | | 1 879 | 1 587 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 108 589 | 106 432 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 648 811 | 7 650 504 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 181 467 | 18 241 601 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 217 408 | 85 091 |
| Avskrivningar | 119 312 | 119 311 |
| | 336 720 | 204 402 |
| Erhållen ränta | 2 681 | 1 305 |
| Erlagd ränta | -128 530 | -88 562 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 210 871 | 117 145 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -3 106 | -3 049 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -1 693 | 64 343 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 206 072 | 178 439 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 7 350 000 | 7 500 000 |
| Amortering av låneskulder | -7 500 000 | -7 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -150 000 | - |
| Årets kassaflöde | 56 072 | 178 439 |
| Likvida medel vid årets början | 647 053 | 468 614 |
| Likvida medel vid årets slut | 703 125 | 647 053 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|-----------|--------|
| Byggnader | 100 år |
|-----------|--------|

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 500 016 | 500 016 |
| Hyror bostäder | 285 966 | 281 076 |
| Summa | 785 982 | 781 092 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bredband och kabel-TV | 31 680 | 31 680 |
| Överlåtelseavgifter | 1 190 | 3 570 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 5 829 | - |
| Övriga intäkter | 12 639 | 1 728 |
| Summa | 51 338 | 36 978 |

Not 4 Reparationer

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | - | 6 242 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 3 500 | 25 645 |
| VA & sanitet, installationer | - | 9 485 |
| El, installationer | 20 625 | - |
| Summa | 24 125 | 41 372 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 15 115 | - |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | - | 34 000 |
| Ventilation, installationer | 34 525 | 11 203 |
| El, installationer | - | 35 056 |
| Huskropp, fönster | - | 80 124 |
| Summa | 49 640 | 160 383 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 19 747 | 18 967 |
| Teknisk förvaltning | 24 803 | 18 384 |
| Besiktningkostnader | 11 964 | 39 713 |
| Serviceavtal | 17 455 | 14 870 |
| Förbrukningsmaterial | 9 522 | 6 800 |
| El | 27 476 | 17 097 |
| Uppvärmning | 123 900 | 128 044 |
| Vatten och avlopp | 28 222 | 30 970 |
| Avfallshantering | 21 389 | 20 755 |
| Försäkringar | 10 203 | 9 410 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 11 275 | 9 190 |
| Kabel-TV | 16 664 | 16 236 |
| Bredband | 24 180 | 24 180 |
| Summa | 346 800 | 354 616 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | 168 | - |
| Tele och post | 845 | 868 |
| Förvaltningskostnader | 45 932 | 48 316 |
| Revision | 7 300 | 6 800 |
| Jurist- och advokatkostnader | 11 334 | - |
| Bankkostnader | 643 | 614 |
| Övriga externa tjänster | 12 788 | - |
| Övriga externa kostnader | 1 025 | 699 |
| Summa | 80 035 | 57 297 |



Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 119 312 | 119 311 |
| Summa | 119 312 | 119 311 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 12 602 827 | 12 602 827 |
| -Mark | 6 593 556 | 6 593 556 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 19 196 383 | 19 196 383 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -1 626 129 | -1 506 818 |
| | -1 626 129 | -1 506 818 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -119 312 | -119 311 |
| | -119 312 | -119 311 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -1 745 441 | -1 626 129 |
| Redovisat värde | 17 450 942 | 17 570 254 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 10 857 386 | 10 976 698 |
| Mark | 6 593 556 | 6 593 556 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 25 000 000 | 23 600 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 25 000 000 | 23 600 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>8 800 000</i> | <i>9 000 000</i> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 25 121 | 22 018 |
| Summa | 25 121 | 22 018 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 320 271 | 266 737 |
| Placeringskonto SBAB | 382 854 | 380 316 |
| Summa | 703 125 | 647 053 |



Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 2 350 000 | 2 500 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 9 850 000 | 10 000 000 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 9 850 000 | 10 000 000 |
| Summa | 9 850 000 | 10 000 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| SBAB | 3,28 % | 2024-07-09 | - | 2 350 000 | - | 2 350 000 |
| SBAB | 3,68 % | 2023-10-02 | - | 5 000 000 | - | 5 000 000 |
| Danske Bank | 0,78 % | Löst | 5 000 000 | - | 5 000 000 | - |
| SEB | 0,81 % | 2023-07-28 | 2 500 000 | - | - | 2 500 000 |
| SEB | 0,66 % | Löst | 2 500 000 | - | 2 500 000 | - |
| Summa | | | 10 000 000 | 7 350 000 | 7 500 000 | 9 850 000 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 11 136 | 1 009 |
| Förutbetalda intäkter | 68 996 | 75 324 |
| Upplupna revisionsarvoden | 7 100 | 6 600 |
| Upplupna driftskostnader | 21 357 | 23 499 |
| Summa | 108 589 | 106 432 |

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 11 900 000 | 11 900 000 |
| Summa ställda säkerheter | 11 900 000 | 11 900 000 |

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karin Ullstad
Styrelseordförande

Ludvig Tarland

Mattias Rydenfelt

Olivia Fridlund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift Faktor AB.

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2022 - Brf Davidhallshus

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 07:23AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643FFBAD564C7
APR 20 2023 07:23AM

Deltagare



| | |
|------------------------|---|
| Apr 19 2023 04:39PM | Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 19 2023 09:10PM | Karin Ullstad granskade dokumentet: |
| Apr 19 2023 09:11PM |  Anna Karin Elisabeth Ullstad signerade dokumentet |
| Apr 19 2023 04:40PM | Ludvig Tarland granskade dokumentet: |
| Apr 19 2023 04:41PM |  LUDVIG TARLAND signerade dokumentet |
| Apr 19 2023 04:42PM | Mattias Rydenfelt granskade dokumentet: |
| Apr 19 2023 11:19PM |  MATTIAS RYDENFELT signerade dokumentet |
| Apr 19 2023 09:11PM | Olivia Fridlund granskade dokumentet: |
| Apr 19 2023 09:12PM |  OLIVIA FRIDLUND signerade dokumentet |
| Apr 20 2023 07:15AM | Håkan Ekstrand granskade dokumentet: |
| Apr 20 2023 07:23AM |  På Håkan Andreas Ekstrand signerade dokumentet |
| Apr 20 2023 07:23AM | Dokumentet har signerats |





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Davidhallshus

Org.nr 769605-5842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Davidhallshus 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 2022-12-31 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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



FAKTOR

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Davidhallshus 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



FAKTOR

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.

Ystad, signerat digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

RB Brf Davidhalsshus.pdf

Name Date
Pål Håkan Andreas Ekstrand 2023-04-20

Timestamp
2023-04-20T07:22:49.927+02:00

Document ID
wSnM+9wCJgMsNGjxdkaOl7n/jkc8MgAupwuEE
OXsgyk=

Identification

 Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

