



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Davidshallstorg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Davidshallstorg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 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 2005-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Under 2018 gav styrelsen Jurideko i Malmö i uppdrag att göra en analys om föreningen kan kvalificera sig som en äkta bostadsrättsförening. Resultatet av analysen ser positiv ut och Skatteverket kommer att ta ställning till detta under 2019.

Styrelsen

Dan Ebbe Antti Gustafsson	Ledamot
Leif Mick Alexander Jönsson	Ledamot
Ylva Linnea Mattisson	Ledamot
Tue Oxbjörn	Ledamot
Kent Sören Persson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Martin Kenneth Johnsson	Ordinarie Extern	Moore Stephens Malmö AB
------------------------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Christine Gustafsson
Helena Ransfjord

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-21. Extra stämma med anledning av Stadgeändring 2:a röstningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hunden 11	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

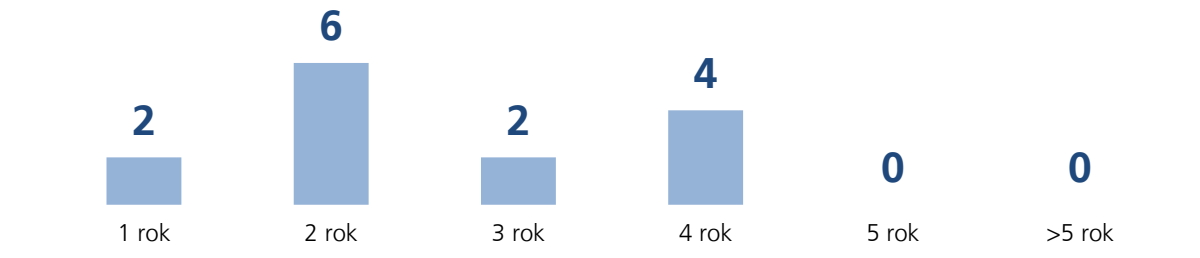
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 445 m², varav 944 m² utgör lägenhetsyta och 501 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
2201 Restaurang	233 m ²	2022-02-28
2204 Fastighetsmäklare	105 m ²	2019-09-30
2205 Barberare The Latest Projekt	43 m ²	2020-12-31
2206 Soppa bar	43 m ²	2021-07-31
2208 Hudvård	30 m ²	Bostadsrättslokal
2215 Frisörsalong	17 m ²	2021-07-31
1101 Kontor	15 m ²	Outhyrd

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fiber/Bredband	2018	
Målning av fastighetens fönster på utsidan	2018	
Yttre entrédörrar renoverade	2017 - 2018	
Underhållsplan upprättad	2017 - 2018	
Ny källstation, byggt	2017	
Totalrenoverat tvättstugan	2016	
Stambyte	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av mangel i tvättstugan	2019	2019
Renovering av murväggar trappen under lastbryggan	2019	2019
Renovering av trappa och mur mot tvättstuga	2019	
Målning och renovering av lokalfönster och dess dörrar	2019	
Byte av tvättmaskin	2020	2020
Byte av vattenstammar EDG	2021	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Källsortering	STENA Recycling AB
Sophämtning	VA Syd AB
Fjärrvärme	E.ON
El	E.ON
Hisservice	ThyssenKrupp
Hissbesiktning	Salwéns
Fuktkontroll	Anticimex
Revision	Martin Johnsson Moore Stephens i Malmö AB
Städning	MULTICLEAN AB
Servicearbeten Jour & Akut	VVS Huset
Underhållsplan	Sustend AB
Fiber/Bredband	Bahnhof
Glashämtning	Ekdahls Glasåtervinning AB Höör

Övrig information

Föreningen har hållit 14 st styrelsemöten, varav 1 konstituerande samt också hållit 2 st årsstämmor varav 1 extra stämma. Totalt 16 st möten.

Föreningens ekonomi

Föreningen har sålt hyresrätten (Malmö Opera) med övertagande datum 2019-02-28 pris 1 895 000:- minus mäklararvode 2,5%.

Målsättning att betala av på ett våra Nordea lån med ca 1 000 000:-.

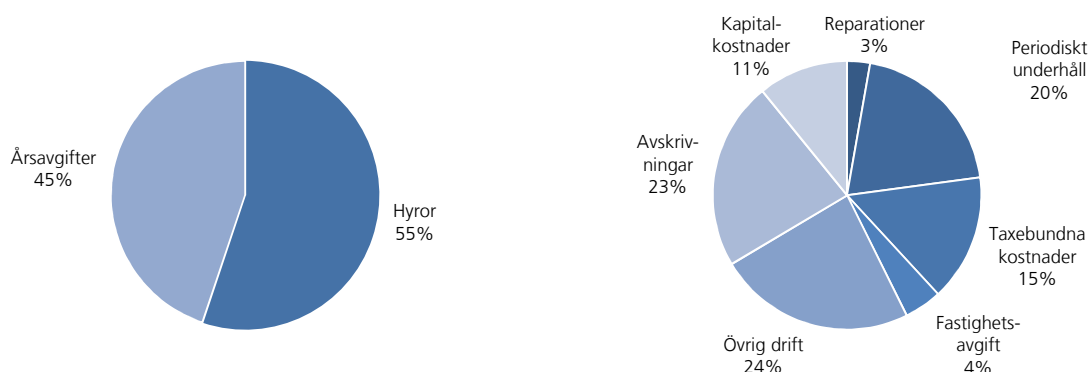
Kommer under innevarande år att se vilka möjligheter det finns för vindsboende.

Svar från skatteverket om "ÄKTA FÖRENING" bör komma i samband med inlämnandet av vår deklaration. Ett positivt svar är en fördel för föreningen och dess medlemmar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 977 189	1 948 454
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 551 277	1 546 605
Finansiella intäkter	3 149	3 532
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 976
Ökning av kortfristiga skulder	74 798	0
	1 629 224	1 577 113
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 148 064	765 423
Finansiella kostnader	188 420	167 899
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	168 674
Ökning av kortfristiga fordringar	52 765	0
Minskning av långfristiga skulder	342 428	282 428
Minskning av kortfristiga skulder	0	163 955
	1 731 677	1 548 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 874 736	1 977 189
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-102 453	28 734

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och målning av samtliga lägenhetsfönster på utsidan, gäller både mot gata och gård. Målning och renovering av samtliga trappfönster på alla sidor.

Målning och renovering av lokalfönster mot gården.

Installerat fiber och bredband genom Bahnhof till samtliga lokaler och lägenheter. Femårigt avtal med Bahnhof.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	738	738
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 696	1 671	1 647	1 645
Lån/m ² bostadsrättsyta	19 967	20 334	20 636	20 769
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	126	121	119	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	27	24	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	116	252	448
Soliditet (%)	42	42	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-175	228	167	-125
Nettoomsättning (tkr)	1 536	1 524	1 511	1 505

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 944 m² bostäder och 501 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	17 223 565	0	0	17 223 565
Uppskrivningsfond	22 674 654	0	0	22 674 654
Upplåtelseavgifter	770 868	0	0	770 868
Fond för yttre underhåll	857 690	239 000	-39 788	658 478
S:a bundet eget kapital	41 526 777	239 000	-39 788	41 327 565
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 340 013	-239 000	267 995	-27 369 007
Årets resultat	-174 883	-174 883	-228 207	228 207
S:a ansamlad förlust	-27 514 895	-413 883	39 788	-27 140 801
S:a eget kapital	14 011 882	-174 883	0	14 186 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-174 883
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 101 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 000
summa balanserat resultat	-27 514 896

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

348 405
-27 166 491

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 536 150	1 523 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 127	22 993
Summa rörelseintäkter		1 551 277	1 546 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-880 899	-573 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 677	-163 939
Personalkostnader	Not 6	-58 488	-28 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-392 825	-388 608
Summa rörelsekostnader		-1 540 889	-1 154 031
RÖRELSERESULTAT		10 388	392 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 149	3 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 420	-167 899
Summa finansiella poster		-185 271	-164 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 883	228 207
ÅRETS RESULTAT		-174 883	228 207

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	31 078 356	31 471 181
Summa materiella anläggningstillgångar	31 078 356	31 471 181
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 078 356	31 471 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	52 107	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	870 948	974 443
Summa kortfristiga fordringar	923 055	974 443
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 082 007	1 080 307
Summa kassa och bank	1 082 007	1 080 307
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 005 063	2 054 751
SUMMA TILLGÅNGAR	33 083 419	33 525 931

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 994 433	17 994 433
Uppskrivningsfond		22 674 654	22 674 654
Fond för yttre underhåll	Not 10	857 690	658 478
Summa bundet eget kapital		41 526 777	41 327 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 340 013	-27 369 007
Årets resultat		-174 883	228 207
Summa fritt eget kapital		-27 514 895	-27 140 801
SUMMA EGET KAPITAL		14 011 882	14 186 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 307 111	18 649 539
Summa långfristiga skulder		18 307 111	18 649 539
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	342 428	342 428
Leverantörsskulder		62 330	37 998
Skatteskulder		154 608	153 642
Övriga skulder		101 586	110 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	103 474	45 285
Summa kortfristiga skulder		764 426	689 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 083 419	33 525 931

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Luftbehandlingssystem	22 år	22 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Sophus	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	627 102	627 102
Årsavgifter - lokaler moms	61 814	61 814
Hyror bostäder	53 704	53 704
Hyror lokaler momspliktiga	787 557	774 990
Hyror förråd	6 000	6 000
Öresutjämning	-27	2
	1 536 150	1 523 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	15 127	22 993
	15 127	22 993

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	23 587	22 480
	Städning enligt beställning	3 923	3 557
	Sotning	4 348	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 656	0
	Hissbesiktning	1 391	0
	Gemensamma utrymmen	10 869	2 023
	Sophantering	4 138	0
	Gård	5 455	6 798
	Serviceavtal	18 175	14 617
	Förbrukningsmateriel	4 809	2 711
		90 353	52 186
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 524	13 450
	Brf Lägenheter	0	22 175
	Lokaler	9 790	5 281
	Tvättstuga	1 028	0
	Sophantering/återvinning	0	2 069
	Entré/trapphus	1 724	5 443
	VVS	25 953	55 982
	Elinstallationer	0	1 999
	Hiss	0	638
	Tak	0	4 011
	Fönster	0	2 492
		47 020	113 539
	Periodiskt underhåll		
	VVS	348 405	0
	Tvättstuga	0	39 788
		348 405	39 788
	Taxebundna kostnader		
	El	23 749	22 847
	Värme	182 491	175 287
	Vatten	32 606	38 784
	Sophämtning/renhållning	25 195	26 133
		264 041	263 050
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 614	17 363
	Kabel-TV	0	10 409
	Bredband	34 009	0
		53 623	27 772
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 458	77 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	880 899	573 485

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 365	918
	Juridiska åtgärder	69 704	6 656
	Hysesförluster	2 954	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 164	24 953
	Föreningskostnader	4 381	580
	Förvaltningsarvode	63 255	60 927
	Administration	7 390	3 471
	Korttidsinventarier	0	9 083
	Konsultarvode	29 722	52 672
	Tidningar facklitteratur	442	468
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		208 677	163 939

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	22 152
	Sociala kostnader	12 988	5 848
		58 488	28 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	283 137	283 137
	Stamledningar VA K3	93 800	93 800
	Luftbehandlingssystem K3	10 265	10 265
	Förbättringar	5 622	1 406
		392 825	388 608

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 265 149	36 096 475
	Nyanskaffningar	0	168 674
	Utgående anskaffningsvärde	36 265 149	36 265 149
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 793 968	-4 405 360
	Årets avskrivningar enligt plan	-392 825	-388 608
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 186 793	-4 793 968
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 078 356	31 471 181
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 077 613	2 077 613
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 532 000	14 532 000
	Taxeringsvärde mark	8 942 000	8 942 000
		23 474 000	23 474 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 600 000	17 600 000
	Lokaler	5 874 000	5 874 000
		23 474 000	23 474 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	78 220	77 562
	Klientmedel hos SBC	792 728	896 881
		870 948	974 443
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	658 478	419 478
	Reservering enligt stadgar	239 000	239 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-39 788	0
	Vid årets slut	857 690	658 478

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Nordea	1,000 %	3 930 000	3 970 000	2019-11-13
Nordea	1,000 %	4 443 610	4 456 038	2019-11-13
Nordea	1,000 %	8 420 000	8 510 000	2019-03-17
Nordea	1,400 %	1 855 929	2 055 929	2021-01-13
Summa skulder till kreditinstitut		18 649 539	18 991 967	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-342 428	-342 428	
		18 307 111	18 649 539	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 937 399 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	22 210 000	22 210 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	23 100	0
Sociala avgifter	7 300	0
Ränta	23 400	10 624
Avgifter och hyror	49 674	34 661
	103 474	45 285

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Försäljning av hyreslägenhet (Malmö Opera) lgh nr 1101, objekt nr 1111. Försäljningsdatum 28/2 2019.
	Renovering av trappa och mur mot tvättstugan. 2019.
	Renovering och målning av lokalfönster mot gata och torg. 2019.
	Renovering av trappmurväggar under lastbryggan. 2019
	Byta söndrig mangel i tvättstugan. 2019

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 9 / 3 2019



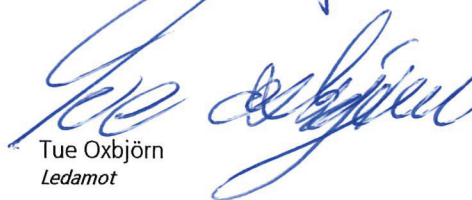
Dan Ebbe Antti Gustafsson
Ledamot



Leif Mick Alexander Jönsson
Ledamot



Ylva Linnea Mattisson
Ledamot



Tue Oxbjörn
Ledamot



Kent Sören Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2019



Hans Martin Kenneth Johnsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Davidhallstorg

Org.nr 769612-6791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Davidhallstorg för år 2018.

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 2018 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Davidhallstorg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsamt 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:

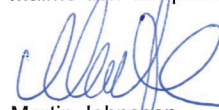
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Malmö den 12 april 2019



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor