



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

Brf Davidshall Anno 1988  
förvärvade fastigheten Rådjuret nr 1 år 2004.  
Fastigheten är byggd år 1930 och omfattar totalt 759kvm  
varav byggnad 545kvm och gård 214kvm  
Fastigheten är ritad av Arkitekt Yngve Herrström  
och färdigställdes åren 1929-1930.  
Arkitekten och Stadsingenjören Erik Bülow Hübe utformade  
Stadsplanen för Davidshallstorg och kringliggande område år 1924.  
Byggandet av torget påbörjades år 1928 och alla husen kring torget  
var färdigställda år 1934. Den klassicistiska arkitekturen präglar  
som helhet de byggnader och detaljer som utgör Davidshallstorg.  
Torgets namn kommer från David Lenander som drev  
Värdshuset Davidshall som inte låg på själva Davidshallstorg  
utan mot Södra Förstadsgatan i kvarteret Tigern.

**BRF  
DAVIDSHALL  
I MALMÖ**





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**DAVIDSHALL**

Malmö 2020-02-05

**KALLELSE**

**Medlemmarna i Brf Davidshall kallas till ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna §14 och §15.**

**TID: Onsdag den 18 mars 2020 kl 1900**

**Vi samlas kl 1830 för en enkel förtäring som kommer att erbjudas och samtidigt kan vi mingla en stund.**

**PLATS: Café Erik, Erik Dahlbergsgatan 9.**

**Anmäl deltagande senast 2020-03-15 på [brfdavidshall@gmail.com](mailto:brfdavidshall@gmail.com)**

**STYRELSEN**

.....  
**Fullmakt enligt stadgarna §19**

Bostadsrättsinnehavarens namn (textas).....

Lägenhetsnummer .....

Fullmakt lämnas till.....

Fullmakten gäller vid föreningsstämman den 18 mars 2020.

Talongen lämnas vid stämman för godkännande i röstlängden.

Malmö .....

.....  
Bostadsrättsinnehavare

.....  
Bevittnad namnteckning





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## D A V I D S H A L L

**DAGORDNING**  
**vid ordinarie föreningsstämma 2020-03-18**

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande för stämman
- 3 Val av sekreterare
- 4 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet tillika rösträknare
- 5 Upprättande och godkännande av röstlängd
- 6 Fråga om närvarorätt på stämman
- 7 Fråga om kallelse skett stadgeenligt
- 8 Fastställande av dagordning
- 9 Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 10 Framläggande av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12 Beslut gällande förslag till resultatdisposition
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14 Medlemmars motioner
- 15 Fråga om ekonomisk ersättning för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår
- 16 Val av styrelseledamöter
- 17 Val av revisorer
- 18 Val av valberedning och sammankallande
- 19 Var och när stämmoprotokollet finns tillgängligt
- 20 Stämmans avslutande

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**DAVIDSHALL****5 Röstlängd**

<b>Nr</b>			<b>RÖSTLÄNGD</b>
7	1001 6		
8	1001 8A		
9	1001 8B		
10	1001 10		
13	1001A	Andersson	
14	1002B	Sjöborg	
21	1103A	Moëll	
22	1102A	Holgersson Olsson	
23	1101A	Elowsson	
24	1102B	Engwall	
25	1101B	Karim	
31	1203A	Libäck	
32	1202A	Sandborg	
33	1201A	Eneroth	
34	1202B	Beckström	
35	1201B	Tönning	
41	1303A	Nyrell Göransson	
42	1302A	Åhlander Hedbys	
43	1301A	Swedenborg	
44	1302B	Winberg	
45	1301B	Lindgren	
54	1402B	Mazzoni	

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

Styrelsen för Brf Davidshall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

Att bo i vår Bostadsrättsförening innebär att vi medlemmar tillsammans äger fastigheten Rådjuret 1 och har dispositionsrätt för våra lägenheter. Som medlem är man en del av kollektivet där vi alla måste ta ansvar och visa hänsyn till varandra. Detta kan innebära att egna önskningar inte kan tillgodoses på grund av att det samlade kollektivets är viktigare. Varje medlems ansvarstagande och engagemang är grunden för att Brf Davidshall skall utvecklas positivt tekniskt och ekonomiskt och att vår fina fastighet skall fortsätta att vara en prydnad på Davidshallstorg

Brf Davidshall med organisationsnummer 716438-9392 bildades 1988-12-29.  
Föreningens första årsredovisning omfattade räkenskapsåret 2004-08-16 2004-12-31.  
Det första hela verksamhetsåret omfattade räkenskapsåret 2005.  
Styrelsen redovisar härmed föreningens sextonde årsredovisning som omfattar 2019-01-01 2019-12-31.

Föreningen förvärvade 2004-08-16 fastigheten Rådjuret 1, Malmö kommun, Skåne län av fastighetsbolaget Mandamus/Akelius för 24,5 miljoner sek vilket motsvarade 14000 sek/kvm.

Fastigheten byggdes år 1930 och omfattar totalt 759 kvm varav avser byggnad 545 kvm och gård 214 kvm.

### Taxeringsvärde

2019 tsek	Bostäder	Lokaler	
Byggnad	13800	2606	16406
Mark	22400	1048	23448
	36200	3654	39854

Fastigheten är försäkrad till fullvärde under år 2019 hos Länsförsäkringar med försäkringsnummer 2898083 via Willis Towers Watson Estate och HSB.

I denna försäkring ingår en Bostadsrättsförsäkring för varje medlem.

Fastigheten består av ett bostadshus med två trapphus samt fyra lokaler.

Bostadshuset har adresserna Davidshallstorg 10a, Davidshallstorg 10b och adress till lokalerna är

Kärleksgatan 6, Kärleksgatan 8.

Bostadshuset är i 4 våningar med källare och delvis inredd vind.

Föreningens 18 st bostäder fördelar sig enligt följande:

2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
4	8	6	18

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

Fastigheten består av 18 lägenheter och 4 lokaler.

	Antal	Kvm
Bostadsrätter	18	1529
Lokaler	4	200+40=240
Totalt	22	1 769

Lokaluthyrningen är momsbelagd och fördelar sig enligt:

Lokal nr	Kvm bottenvåning	Kvm källarvåning	Total kvm
7	48		48
8	62		62
9	25	20	45
10	65	20	85
Totalt 4 lokaler	200	40	240

Beslutad momskvot av Skatteverket är  $240/1769 = 0,14$ .

Föreningen består av 18 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-02 på Café Erik, Erik Dahlbergsgatan 9, 211 48 Malmö.

Närvarande röstberättigade medlemmar 14 och 4 medlemmar var inte närvarande av sammanlagt 18 medlemmar.

Styrelsen har haft följande ledamöter:

Ordförande	Kjell Arne Göransson	1 år
Vice ordförande	Göran Hedbys	2 år
Ledamot	Aryan Karim	2 år
Ledamot	Nadia Mazzoni	1 år

Firmatecknare är hela styrelsen eller två i förening:

Kjell Arne Göransson och Göran Hedbys tecknar föreningen enligt beslut 2019-04-24 §5.

Enligt 25§ i stadgarna skall styrelsen efter behov konstituera sig. Styrelsen har en lista på arbetsuppgifter som skall åtgärdas. Arbetsuppgifterna blir på så vis rullande efter kompetens och intresse.



Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

Revisorer:

Kenneth Libäck	Revisor	1 år
----------------	---------	------

samt Bo Revision AB

Valberedning:

Eva Hedar	Sammanställande	1 år
Lisa Engwall	Ledamot	1 år

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av HSB.  
Den tekniska förvaltningen gällande fastighetsskötsel och städ har även skötts av HSB med ett kompletterade avtal med Svedala Utemiljö vilket innebär städning av gångbanan en gång per vecka och vinterrenhållning 7 dagar per vecka eller vid behov.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har varit 2 st.

Enligt 4§ i stadgarna skall styrelsen besluta om antagande av nya medlemmar vilket gjorts 2019-06-20 §7 gällande Erika och Maxmilian Moëll 2019-06-17 i lägenhet 1103A och Lars Olsson och Stefan Holgersson 2019-09-02 i lägenhet 1102A.

Styrelsen har under 2019 haft 11 protokollförda styrelsemöten den 8/1, 7/2, 19/2, 24/4, 27/5, 20/6, 20/8, 27/8, 24/9, 24/10, 19/11 och 16/12.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2/4.

Vi har haft Vårträff den 17.4 och Hösträff 17.11 och Julgranständning med Glögg den 1.12.

Två avslutande Byggmöten gällande Stambytet för tappvattnet har hållits den 10/1 och Slutmöte 7/2.

Ett antal träffar med Reliningföretag har också genomförts.

## Sammanställning av årets viktigaste händelser

Styrelsens arbete har fokuserats på

Bästa tänkbara **tekniska förvaltningen** av fastigheten

Bästa tänkbara **ekonomiska förhållanden** för medlemmarna

**Ordning och reda** för bästa tänkbara trivsel för medlemmarna

**Omvärldsbevakning** av området Davidshall för att behålla dess kvalitéer

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

Verksamhetsåret har präglats av följande händelser:

### 1 Teknisk förvaltning

- Avslut gällande byte av vårt Tappvattensystem har gjorts och Malmö VVS hantverkare har varit bra att ha att göra med. Medlemmarnas synpunkter har tagits upp på Byggmötena och lösts.
- Råttstopp har 2019-02-26 installerats i vårt Avloppssystem.
- Styrelserummet kan nu även användas som Hobbyrum med vissa restriktioner så att butikernas verksamhet inte störs och att det kan användas som styrelserum. - Port och ytterdörrar har setts över bland annat gällande låsanordningarna. De har även målats. Vi som medlemmar måste dock ständigt vara vaksamma och se till att dörrar stängs ordentligt och se till att inga obehöriga vistas i vår fastighet. Att bo i en Cityfastighet innebär att väldigt mycket människor rör sig i vårt närområde.
- Våra muralmålningar i port 10b och trapphus 10a har också restaurerats under året.
- Nya Routrar/Tjänstefördelare Inteno EG 400 med två olika nätverksfrekvenser 2,4Ghz och 5,0Gh har installerats. Bredbandet har blivit betydligt stabilare.
- Innerporten har målats. Ytterdörrar och port har målats. Trapphusen har förbättringsmålats. Speciellt i trapphuset 10B där delar av tak och meanderbård var ganska hårt åtgångna har blivit en påtaglig förbättring.
- Årlig service enligt avtal har gjorts i Tvättstugan. Nytt Torkskåp har inköps och installerats.
- Gården är föreningens gröna lunga. Hur arbetet ska organiseras behövs diskuteras.
- Fastighetsskötseln och den löpande städningen har diskuterats. Ett schema har satts upp i källaren som ska signeras efter utfört arbete. Arbetet fortsätter.
- Vid upphandling av Reliningen jämfördes fyra inkomna anbud och vid träffar med berörda förklarades det praktiska. Med stöd av en konsult beslutades att skriva avtal med företaget Tubus. Arbetet beräknas påbörjas i mitten av april och pågå till och med maj månad. Mer information kommer under våren.
- Ett avtal gällande Råvindsförsäljningen kopplat till lgh 1301B/lgh45 beräknas klart under våren.
- Styrelsen har också gjort research gällande att installera Solceller. Förutsättningar verkar vara mycket bra. Dock behöver vi ta fram en ekonomisk kalkyl för att ha fakta att besluta utifrån.

### 2 Ekonomiska förhållande

- Vi har också påbörjat en amortering av våra lån.
- Våra lån har omförhandlats och vi har fortsatt rörlig ränta.
- Nytt taxeringsvärde år 2019 för vår fastighet Rådjuret nr1 är 39msek.
- Ny hyresgäst i Skrädderiet från och med 2019-10-01. Verksamheten bedrivs av Anzhela Bila. Ett önskemål om extra vattenindragning har effektuerats.
- Det löpande avtalet med HSB gällande Underhållsplan är uppsagt från och med augusti 2019. Vi kan kontakta HSB istället vid lämpliga tidsintervall och vid större projekt.

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

### 3 Ordning och reda

- Den löpande fastighetsskötseln och städningen har blivit bättre.
- Ingen bra lösning på en bättre Cykelparkering har hittats. Arbetet fortsätter.
- Information har även i år skett via Nyhetsbrev i Mailchimp , Facebookgrupp och muntligt bland annat via våra Trivselträffar. Vi är ju en liten förening så är något oklart eller man undrar över något är det bara att kontakta någon i styrelsen.
- Enkäter har skickats ut och har gett bra kunskap för styrelsearbetet.

### 4 Omvärldsbevakning

- Riksbyggen fortsätter byggnationen av bostäder i före detta Polishuset. Davidshallstorg har nyasfalterats och nya träd har planterats.
- Det finns ett antal Brf i området som har likartade namn som vårt. Vaksamhet krävs så att inte förväxling sker

### Underhållsplan och ombyggnadsarbete 2020-2021

Vi har löpande valt att välja insatser som passar in tidsmässigt beroende på hur vi utvecklar fastigheten avseende ekonomi, ränteutveckling och tillgång på resurser inom byggsektorn.

Underhållsplanen tar bland annat upp

Relining

Balkongdörrar

Nedre ytterfasad målning

Entréer och trapphus målning

Portar och dörrar

Kodlås och system

Källare, tvättstuga målning

### Årlig stadgeenlig tillsyn

Enligt §31 i stadgarna skall årlig tillsyn göras i lämplig omfattning.

Denna typ av tillsyn har inte gjorts under året.

Kontakta alltid styrelsen inför ombyggnadsarbeten och Brf Davidshall har en blankett som ska inlämnas för godkännande. Speciellt viktigt är detta vid ändring av rumsdistribution, ombyggnad som berör vatten och avlopp, ventilationsändringar, värmesystem, gasinstallation och elinstallationer.

Fönster, Dörrar och Balkonger skall också hållas i ordning eftersom det ingår i fastighetens bild mot våra medlemmar och ut mot allmänheten.

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

### Medlemmarnas andel av föreningens lån

Lägenhetsnummer	Andelstal i föreningen	Andel av föreningens lån
1001A	5,52%	403 760
1101A	5,54%	405 223
1102A	6,91%	505 432
1103A	6,91%	505 432
1201A	5,54%	405 223
1202A	6,91%	505 432
1203A	6,91%	505 432
1301A	5,54 %	405 223
1302A	6,91%	505 432
1303A	6,91%	505 432
1002B	5,21%	381 085
1101B	3,38%	247 230
1102B	5,44%	397 909
1201B	3,38%	247 230
1202B	5,44%	397 178
1301B	3,38%	247 230
1302B	5,43%	397 177
1402B	4,75%	347 440
Totalt	100%	7 314 500 kr

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av resultat- och balansräkning.

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 394	1 380	1 377	1 390	1 441
Rörelsens kostnader	-1 150	-1 019	-983	-1 032	-1 232
Finansiella poster, netto	-62	-52	-41	-26	-60
Årets resultat	181	309	353	333	149
Likvida medel & fin placeringar	699	959	1 948	1 342	633
Skulder till kreditinstitut	7 314	7 464	7 995	7 995	7 995
Fond för yttre underhåll	608	525	388	350	124
Balansomslutning	29 258	29 502	29 442	29 073	28 676
Fastigheternas taxeringsvärde	39 854	28 908	28 908	28 908	22 352
Soliditet %	73	73	72	71	71
Räntekostnad kr/kvm	35	32	25	16	34
Låneskuld kr/kvm	4 098	4 248	4 550	4 550	4 550
Avgift kr/kvm	579	579	579	579	579

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 348 000	3 795 000	525 375	-1 577 973	309 473	21 399 875
Avsättning år 2019 yttre fond			130 000	-130 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-47 813	47 813		0
Disposition av föregående års resultat:				309 473	-309 473	0
Öresavrundning				-1		-1
Årets resultat					181 119	181 119
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 348 000</b>	<b>3 795 000</b>	<b>607 562</b>	<b>-1 350 688</b>	<b>181 119</b>	<b>21 580 993</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 350 688
årets vinst	181 119
	<b>-1 169 569</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 169 569
	<b>-1 169 569</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	1 357 720	1 345 124
Övriga intäkter	3	35 943	35 160
		<b>1 393 663</b>	<b>1 380 284</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-114 829	-77 630
Planerat underhåll	5	-47 812	0
Fastighetsavgift/skatt		-61 326	-63 146
Driftskostnader	6	-523 982	-499 458
Övriga kostnader	7	-71 159	-78 277
Personalkostnader	8	-42 020	-43 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 220	-256 681
		<b>-1 150 348</b>	<b>-1 018 754</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>243 315</b>	<b>361 530</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		759	4 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 956	-56 991
		<b>-62 197</b>	<b>-52 058</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>181 119</b>	<b>309 473</b>
<b>Ej bokfört resultat</b>		0	0

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	28 509 760	27 172 031
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	1 296 785
		<b>28 509 760</b>	<b>28 468 816</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 509 760</b>	<b>28 468 816</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Avräkningskonto HSB Malmö		699 992	959 401
Aktuella skattefordringar		2 685	0
Övriga fordringar	11	6 440	10 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 022	64 175
		<b>744 139</b>	<b>1 033 678</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>744 139</b>	<b>1 033 678</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 253 899</b>	<b>29 502 494</b>



Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		18 348 000	18 348 000
Uppåtelseavgifter		3 795 000	3 795 000
Fond för yttre underhåll		607 562	525 375
		<b>22 750 562</b>	<b>22 668 375</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-1 350 688	-1 577 973
Årets resultat		181 119	309 473
		<b>-1 169 569</b>	<b>-1 268 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 580 993</b>	<b>21 399 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 314 500	7 464 500
Leverantörsskulder		68 227	27 149
Aktuella skatteskulder		0	4 262
Övriga skulder	17	25 588	991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	264 591	605 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 672 906</b>	<b>8 102 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 253 899</b>	<b>29 502 494</b>

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		181 119	309 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		289 220	256 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>470 339</b>	<b>566 154</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		29 398	-28 155
Förändring av leverantörsskulder		41 078	0
Förändring av kortfristiga skulder		-320 059	7 746 014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>220 756</b>	<b>8 284 013</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-330 164	-1 296 785
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-330 164</b>	<b>-1 296 785</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	-7 994 500
Amortering av lån		-150 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-150 000</b>	<b>-7 994 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-259 408</b>	<b>-1 007 272</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		959 401	1 966 673
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>699 993</b>	<b>959 401</b>

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 105 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,42 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 103 086 kr (fg år 103 086 kr)

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

## Not Räkningar och utdelningar

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	885 444	885 444
Hysesintäkter	472 276	459 680
	<b>1 357 720</b>	<b>1 345 124</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	31 320	31 320
Överlåtelseavgift	2 326	0
Pantförskrivningsavgift	2 295	2 688
Övriga intäkter	0	1 153
Öresutjämning	2	-1
	<b>35 943</b>	<b>35 160</b>

### Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	18 508	456
Material i löpande underhåll	4 882	33 534
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 199	0
Löpande underhåll tvättutrustning	36 372	6 378
Löpande underhåll av installationer	26 226	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	1 845
Löpande underhåll värme	0	17 853
Löpande underhåll el	0	2 438
Löpande underhåll av markytor	0	15 127
Försäkringsskador	18 642	0
	<b>114 829</b>	<b>77 631</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll va/sanitet	47 812	0
	<b>47 812</b>	<b>0</b>

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	88 956	75 572
El	32 560	32 724
Uppvärmning	236 488	243 352
Vatten	52 760	41 905
Sophämtning	28 350	27 135
Övriga avgifter	77 037	72 456
Väghållning	7 832	6 314
	<b>523 983</b>	<b>499 458</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	46 706	45 102
Revisionsarvoden	11 662	15 458
Övriga kostnader	12 790	17 716
Öresavrundning	1	1
	<b>71 159</b>	<b>78 277</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	32 000	32 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	1 100	-1 100
Löner och ersättningar	1 000	2 000
	<b>34 100</b>	<b>32 900</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	7 920	10 662
	<b>7 920</b>	<b>10 662</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>42 020</b>	<b>43 562</b>

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 019 966	18 019 966
Årets investeringar	1 626 949	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 646 915</b>	<b>18 019 966</b>
Ingående avskrivningar	-2 881 153	-2 624 472
Årets avskrivningar	-289 220	-256 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 170 373</b>	<b>-2 881 153</b>
Mark	12 033 218	12 033 218
<b>Utgående värde mark</b>	<b>12 033 218</b>	<b>12 033 218</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>28 509 760</b>	<b>27 172 031</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 406 000	12 200 000
Taxeringsvärden mark	23 448 000	3 224 000
	<b>39 854 000</b>	<b>15 424 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 296 785	
Årets investeringar	330 164	1 296 785
Omklassificeringar till byggnad, tappvattenstam	-1 626 949	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 296 785</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 296 785</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 440	10 100
	<b>6 440</b>	<b>10 100</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 022	64 175
	<b>35 022</b>	<b>64 175</b>

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

### Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacerng HSB Malmö	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	12 739 000	13 124 000
	<b>12 739 000</b>	<b>13 124 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

7 314 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 120 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller inom 1 år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 314 500	7 464 500
	<b>7 314 500</b>	<b>7 464 500</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,748	2020-06-29	3 907 250	3 982 250
Nordea Hypotek	0,748	2020-06-29	3 407 250	3 482 250
			<b>7 314 500</b>	<b>7 464 500</b>

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms på väg	25 588	991
	<b>25 588</b>	<b>991</b>

Brf Davidshall  
Org.nr 716438-9392

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	125	477
Förutbetalda hyror och avgifter	134 879	135 625
Övriga upplupna kostnader	129 587	131 843
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	0	337 772
Öresavrundning	1	0
	<b>264 592</b>	<b>605 717</b>

Malmö den

Kjell Arne Göransson

Göran Hedbys

Aryan Karim

Nadia Mazzoni

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/02-2020

Kenneth Libäck  
Revisor  
av föreningen utsedd revisor

Dragan Mitic  
Borevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Davidshall, org.nr. 716438-9392

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Davidshall för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Davidshall för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionell 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2020-02-28

Digitalt signerad av

Dragan Mitic  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Kenneth Libäck  
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**D A V I D S H A L L**

15

**Fråga om ekonomisk ersättning för styrelseledamöter, revisor och valberedning för verksamhetsåret 2020.**

**Styrelsens förslag till beslut är:**

**att 32000sek att fördelas inom styrelsen och**

**att 1000sek att fördelas till revisor**

**att 4000sek att fördelas till valberedningen**

**Vid speciellt avgränsade arbetsuppgifter kan det finnas ett behov av att ge viss ersättning för utfört arbete. Arbetets omfattning skall i förväg bestämmas av styrelsen.**

- **omfattningen får maximalt vara ett (1) prisbasbelopp som ersättning till medlem i Brf Davidshall för extraordinärt utfört arbete i föreningens tjänst.**
- **beslut enligt denna princip skall noteras löpande i styrelsens protokoll**
- **skriftlig motivering och redovisning av resultatet i timmar á 300sek/timme som skall redovisas på föreningsstämman**
- **ersättningen skall motiveras mot jämförande kostnader enligt god revisionsred**



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# DAVIDSHALL

## 16 VAL AV STYRELSELEDAMÖTER – 17 INTERNREVISOR- 18 VALBEREDNING

### 2019 Nuvarande

<b>Ordförande</b>	<b>Kjell Arne Göransson</b>	<b>2019</b>
<b>Ledamot</b>	<b>Aryan Karim</b>	<b>2020</b>
<b>Ledamot</b>	<b>Göran Hedbys</b>	<b>2020</b>
<b>Ledamot</b>	<b>Nadia Mazzoni</b>	<b>2019</b>
<b>Internrevisor</b>	<b>Kenneth Libäck</b>	<b>2019</b>
	<b>BoRevision</b>	
<b>Valberedning samman kallande</b>	<b>Eva Hedar</b>	<b>2019</b>
<b>Valberedning</b>	<b>Lisa Engwall</b>	<b>2019</b>

### 2020 Förslag

<b>Ordförande</b>		<b>2020</b>
<b>Ledamot</b>		<b>2021</b>
<b>Ledamot</b>		<b>2021</b>
<b>Ledamot</b>		<b>2020</b>
<b>Ledamot</b>		<b>2020</b>
<b>Internevisor</b>	<b>Kenneth Libäck</b>	<b>2020</b>
	<b>BoRevision</b>	
<b>Valberedning samman kallande</b>		<b>2020</b>
<b>Valberedning</b>		<b>2020</b>

**Kjell Arne Göransson 1år**  
**Nadia Mazzoni 1år**  
**Dick Sandborg 1år**  
**Lars Olsson 2år**  
**Maxmilian Moëll 2år**

**Valberedning ?**

**/ Valberedningen genom Lisa Engwall**

Brf Davidshall, Davidshallstorg 10b, 211 45 Malmö  
 Org.nr 716438-9392. [www.brfdavidshall.se](http://www.brfdavidshall.se), [brfdavidshall@gmail.com](mailto:brfdavidshall@gmail.com)

## ORDLISTA

### **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

### **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

### **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

### **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

### **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

### **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

### **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

### **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

### **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

### **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

### **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

### **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

### **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

### **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

### **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

### **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlægga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

### **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

### **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

### **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

### **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.