



Välkommen till årsredovisningen för Brf Davidshallstorg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hunden 11	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 944 kvm 6 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 485 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 430 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sören Persson	Ordförande
Alexandra Funke	Ledamot
Emil Aminy	Ledamot
Jaqueline Wamboi Oxbjörn	Ledamot
Malin Hansson	Ledamot

Valberedning

Noelia Adlercreutz, Ann-Marie Nilsson, Ylva Mattisson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av.

Revisorer

Per Ranstam Auktoriserad revisor MRR Malmö Revision och Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Stambyte/badrum
- 2016** ● Totalrenoverat tvättstugan
- 2017** ● Ny källsorterings station
- 2017-2018** ● Underhållsplan upprättad i samarbete med SUSTEND o PLANIA
Yttre entrédörrar renoverade
- 2018** ● Fiber/Bredband
Målning av fastighetens lägenhetsfönster på utsidan
- 2019** ● Nytt portkodssystem i hela fastigheten.
Renovering av trappnedgångar till restaurang och tvättstuga
Lagning och målning av tak, väggar och golv i VVS/PANN-rum
Asbetssanering och borttagning av äldre varmvattentank och tillhörande rörledningar.
Utbyte och ny placering av restaurangens fläktenhet på taket
Byte av mangel i tvättstugan
Samtliga portar och ytterdörrar samt lokalfönster är renoverade och målade
Filmning av dagvattenledningar från stuprör och brunnar
Nya handräcken installerade mot Davidshallstorg
- 2020** ● Målning av yttre portgång och del av fläkttrumma mot gården
Jordning av armaturer på fasad och i trapphus samt byte av lamphållare
Byte och omplacering av takfläkt i anslutning till Restaurang CNN AB.
Kompletterat VVS-rummet med friskluftsventilation mot gatudel
Ersatt sliten asfalt mot gatusten på gården
Översyn av belysning på gårdssidan
Färdigställande av övernattningsrum/aktivitetsrum
- 2021** ● Spolning av avlopps- och dagvattenledningar

- 2021** ● Renovering av figuranter i entré och portal
Besiktning av utvalda balkonger
Byte av tvättmaskin i tvätttrummet
underhåll av utvalda källarutrymmen
- 2022** ● Travetino målning i entré DH-torg utförd
Nytt tak, källarnedgång.
- 2023** ● Fräsning av huvudavloppsstam under huset samt stam mot tvättstuga.
- 2025** ● Relining av 3 stycken avloppsstammar
Besiktning av samtliga balkonger

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av samtliga balkonger

Avtal med leverantörer

Bank	Nordea
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El & Fjärrvärme	E.ON Sverige
Fastighetslån	Swebank
Fiber/Bredband	Bahnhof
Försäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fuktkontroll	Anticimex
Hissbesiktning	Salwéns Ingenjörbyrå
Hisservice	Cibes Kalea Sverige
Information & stöd	Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige
Jurist	Jurideko Fastighetspartner Syd
Källsortering	Stena Recycling
Porttelefon abonnemang	Telavox
Revision	Revisorsgruppen i Malmö
Sophämtning & Vatten	VA Syd
Städning	I - Städ
Tvättning av sopkärl	Klottrets Fiende No 1
Underhållsplan	Sustend Besiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lilla lokalen blev uthyrd till Frejas Café och Vinbar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 037 840	1 967 775	1 804 866	1 647 906
Resultat efter fin. poster	525 415	384 618	407 838	192 496
Soliditet (%)	52	51	49	48
Yttre fond	506 344	386 743	336 403	264 034
Taxeringsvärde	39 867 000	31 518 000	31 518 000	31 518 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	972	944	839	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,7	46,5	43,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 364	15 775	16 134	17 253
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 465	10 745	10 989	11 388
Sparande / kvm totalyta, kr	702	552	599	438
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	22	25	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	177	207	165
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	52	36	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	251	268	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,20	1,06	0,94
Räntekänslighet (%)	15,81	16,72	19,23	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 957 032	-	-	17 957 032
Upplåtelseavgifter	1 932 401	-	-	1 932 401
Fond, yttre underhåll	386 743	-	119 601	506 344
Uppskrivningsfond	21 730 500	-	-157 359	21 573 141
Balanserat resultat	-26 082 462	384 618	37 758	-25 660 086
Årets resultat	384 618	-384 618	525 415	525 415
Eget kapital	16 308 832	0	525 415	16 834 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 540 485
Årets resultat	525 415
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 601
Totalt	-25 134 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	75 000
Balanseras i ny räkning	-25 059 671

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 037 841	1 967 775
Övriga rörelseintäkter	3	234 047	8 280
Summa rörelseintäkter		2 271 888	1 976 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-718 183	-680 808
Övriga externa kostnader	9	-151 600	-165 557
Personalkostnader	10	-74 843	-73 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 148	-404 148
Övriga rörelsekostnader		-53 520	0
Summa rörelsekostnader		-1 402 293	-1 323 589
RÖRELSERESULTAT		869 594	652 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 506	74 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-400 686	-342 401
Summa finansiella poster		-344 180	-267 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		525 415	384 618
ÅRETS RESULTAT		525 415	384 618

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	28 500 248	28 904 396
Summa materiella anläggningstillgångar		28 500 248	28 904 396
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 500 248	28 904 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 687	71 404
Övriga fordringar	13	1 446 536	1 419 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 761	64 100
Summa kortfristiga fordringar		1 583 984	1 555 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 335 529	1 795 924
Summa kassa och bank		2 335 529	1 795 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 919 513	3 351 054
SUMMA TILLGÅNGAR		32 419 761	32 255 450

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 889 433	19 889 433
Uppskrivningsfond		21 573 141	21 730 500
Fond för yttre underhåll		506 344	386 743
Summa bundet eget kapital		41 968 918	42 006 676
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-25 660 086	-26 082 462
Årets resultat		525 415	384 618
Summa ansamlad förlust		-25 134 671	-25 697 844
SUMMA EGET KAPITAL		16 834 247	16 308 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	14 965 000
Summa långfristiga skulder		0	14 965 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 965 000	400 000
Leverantörsskulder		65 122	44 635
Skatteskulder		3 629	823
Övriga kortfristiga skulder		190 682	223 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	361 081	312 770
Summa kortfristiga skulder		15 585 514	981 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 419 761	32 255 450

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	869 594	652 465
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	404 148	404 148
	1 273 742	1 056 613
Erhållen ränta	57 081	73 576
Erlagd ränta	-417 429	-322 931
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	913 395	807 258
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 254	49 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 639	-18 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	955 780	838 018
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 687 889
Amortering av lån	-400 000	-4 037 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-349 611
ÅRETS KASSAFLÖDE	555 780	488 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 202 901	2 714 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 758 681	3 202 901

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Davidshallstorg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	4,55 - 5,00 %
Sekundärbyggnader	3,33 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stomme och grund	0,97 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	841 308	808 980
Årsavgifter lokaler, moms	78 492	75 480
Hysesintäkter lokaler, moms	1 054 710	1 011 722
Hysesintäkter förråd, moms	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt, moms	7 497	5 916
Bredband	27 000	27 000
Bredband moms	12 000	12 000
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	3 598
Nycklar/lås vidarefakturerings	250	860
Övernattnings-/gästlägenhet	600	4 050
Påminnelseavgift	900	660
Dröjsmålsränta	2 502	6 951
Pantsättningsavgift	1 764	2 292
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift, moms	1 176	98
Administrativ avgift	735	735
Öres- och kronutjämning	4	-0
Summa	2 037 841	1 967 775

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	8 400	8 280
Försäkringsersättning	2 485	0
Återvunnen moms	223 162	0
Summa	234 047	8 280

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	23 815	52 913
Hissbesiktning	1 240	1 049
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 871	0
Gårdkostnader	2 184	7 095
Sophantering	5 643	0
Serviceavtal	32 251	10 331
Förbrukningsmaterial	679	2 208
Summa	81 683	73 596

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 876	0
Hyseslokaler	0	3 958
VVS	967	30 563
Ventilation	1 773	0
Elinstallationer	1 487	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 341	0
Hissar	9 115	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 495
Summa	25 559	40 015

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	75 000	0
Summa	75 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	28 623	31 097
Uppvärmning	253 145	253 615
Vatten	64 552	73 901
Sophämtning/renhållning	16 122	8 246
Grovsopor	0	10 268
Summa	362 442	377 127

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 902	23 434
Skadedjursförsäkring	2 086	15 568
Bredband	53 704	61 068
Fastighetsskatt	92 806	90 000
Summa	173 498	190 070

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	327	345
Tele- och datakommunikation	637	808
Juridiska åtgärder	34 505	24 434
Inkassokostnader	0	370
Revisionsarvoden extern revisor	17 720	18 750
Fritids och trivselkostnader	1 909	1 208
Föreningskostnader	432	0
Förvaltningsarvode enl avtal	73 173	74 126
Överlåtelsekostnad	1 823	4 224
Pantsättningskostnad	2 344	3 440
Administration	10 831	3 659
Konsultkostnader	3 317	33 504
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	151 600	165 557

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	16 043	15 776
Summa	74 843	73 076

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	400 708	342 401
Kostnadsränta skatter och avgifter	-22	0
Summa	400 686	342 401

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 508 061	36 508 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 508 061	36 508 061
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 603 665	-7 199 517
Årets avskrivning	-404 148	-404 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 007 813	-7 603 665
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 500 248	28 904 396
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 077 613</i>	<i>2 077 613</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	15 267 000	16 518 000
Summa	39 867 000	31 518 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 384	12 649
Transaktionskonto	366 868	340 694
Borgo räntekonto	1 056 284	1 066 283
Summa	1 446 536	1 419 625

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 953	26 351
Förutbet försäkr premier	21 917	20 518
Förutbet bredband	13 224	13 989
Upplupna ränteintäkter	2 667	3 242
Summa	70 761	64 100

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	2,64 %	-	15 365 000
Swedbank	2026-10-23	2,64 %	14 965 000	-
Summa			14 965 000	15 365 000
Varav kortfristig del			14 965 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 965 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	62 865	60
Uppl kostn el	2 546	2 791
Uppl kostnad Värme	32 706	32 616
Uppl kostn räntor	36 215	52 958
Uppl kostn vatten	7 098	11 672
Uppl kostnad Sophämtning	2 227	1 355
Uppl kostnad arvoden	35 049	33 549
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 012	10 541
Förutbet hyror/avgifter	171 363	167 228
Summa	361 081	312 770

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 210 000	22 210 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alexandra Funke
Ledamot

Emil Aminy
Ledamot

Jaqueline Wamboi Oxbjörn
Ledamot

Malin Hansson
Ledamot

Sören Persson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

MRR Malmö Revision och Rådgivning
Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:

BJgwEVDsnZg

ENVELOPE ID:

rkPNEvjh-x-BJgwEVDsnZg

DOCUMENT NAME:

Brf Davidshallstorg, 769612-6791 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9b93fa2a905c4f1a017dc82840fe9fa281f1f37f4ca923cc
742253f8a95d745fc45684a7fb99ee35ed2c46feb1a992d
614a65f9cd968c864f9f834378b081998

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Ingrid Johanna Hansson malin@malmorr.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:45 14.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.219
2. Jaqueline Wamboi Oxbjörn jaqiw@yahoo.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:33 14.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.110.17
3. SÖREN PERSSON soren48@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:51 15.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.216.12
4. Emil Aminy emil@aminy.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:26 16.04.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.20.111
5. ALEXANDRA FUNKE alex@afroexports.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:30 16.04.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 41.57.108.59
6. Per Olof Henry Ranstam per@malmorr.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:35 16.04.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Davidshallstorg
Org.nr. 769612-6791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Davidshallstorg för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Davidshallstorg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malmö Revision och Rådgivning AB

Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 14:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 14.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:

rJzP4NvsNWX

ENVELOPE ID:

HyD44DinZe-rJzP4NvsNWX

DOCUMENT NAME:

Rev ber.pdf

4 pages

SHA-512:

349ba97eadf5cd727d30f81fb7266f59cf6e6d901bd55ff6
9f14e7f072ded17c6f459762327e2197b5e405b26c42cb
74d12ce0bdf82fc64cf80e6c2b04b560e2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Olof Henry Ranstam	 Signed	16.04.2026 14:34	eID	Swedish BankID
per@malmorr.se	Authenticated	16.04.2026 14:34	Low	IP: 78.67.20.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed