

Bostadsrättsföreningen Dockterrassen

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Dockterrassen

769615-1021

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anders Granholm	Ordförande	2021
Frank Holm	Ledamot	2021
Håkan Ronnlycke	Ledamot	2021
Lars Westeman	Ledamot	2021
Ulf Persson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Olu Lindgård	Suppleant	2021
Göran Lambert Wadsten	Suppleant	2021
Henrik Swensson	Suppleant	2021
Per Åhré	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad Revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Birgitta Samuelson	Sammanställande	2020
Majvi Holm		2020
Tomas Petersson		2020
Tina Wadsten		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skrovet 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 85 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adresser är Dockplatsen 8 och Isbergs gata 12-28.

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen disponerar 84 parkeringsplatser varav 50 platser är dygnet runt platser i garage. 20 platser är tidsbegränsade platser i garage, 4 platser är MC-platser och 10 platser är uteplatser. Föreningen tillhandahåller även en gästlägenhet som medlemmarna har möjlighet att hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är tillsammans med fastigheterna i kvarteret Dockan delaktiga i gemensamhetsanläggningar som avser park och tvärgata.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende 10 parkeringsplatser i garaget. Föreningen har förmånsservitut avseende 40 garageplatser i angränsade garage.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	28	56

Total tomtarea:	3 952 kvm
Total bostadsarea:	7 725 kvm
Total lokalarea:	485 kvm
Total garagearea:	1 069 kvm

Lokalförteckning

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta</u>
Body Sugaring AB	38 kvm
Skånska Ord och bord AB / La Soupe	43 kvm
Avantgarde Studio	75 kvm
Ahmed Raco / Mixan	42 kvm
NHC Göteborg AB	96 kvm
Multiform Malmö AB	191 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-04-12.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Allservice Miljöservice
Ownit
Ribersborg Städ
E.ON
E.ON
Nomor
Kone
Portsystem 2000
Assemblin
Berendsen Textil Service

Teknisk förvaltning
Bredband och digital-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal portar
Serviceavtal ventilation
Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 287 032 kr och planerat underhåll för 213 883 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-10 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 815 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 88 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av staket, garage och lokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta. //

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2020 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi är liksom tidigare god. Vi har amorterat mycket utöver planen under de senaste fem åren. Styrelsen har också upphandlat ny bredbandsleverantör och TV-leverantör med högre kapacitet och ett mindre TV-utbud. I samband med detta fördelades dessa kostnader efter antalet lägenheter i motsats till tidigare och sänktes månadsavgifterna med 10 %. Under år 2020 bands ytterligare ett av föreningens tre lån. Det tredje lånet är fortfarande rörligt med hänsyn till rådande låga räntelågen.

Vår målsättning är som tidigare att med bibehållande av låga månadsavgifter få ner föreningens belåning per kvadratmeter ytterligare.

Under år 2020 har Bredablick Förvaltning handhaft den ekonomiska förvaltningen av föreningen och A & M Allservice och Miljöutveckling handhaft den tekniska förvaltningen.

Underhållsplanen har uppdaterats under året och åtgärder vidtagits i enlighet med denna. Balkongbesiktning har skett i enlighet med planen, målning gjorts av väggarna i cykelkällaren samt målning och renovering av träpaneler och plank i penthouselägenheterna påbörjats.

I lägenheterna har varmvattenmätarna bytts ut och ventilationskontroll företagits.

Med JM, som alltjämt har ett garantiansvar för delar av fastighetens yttre, har föreningen överenskommit om garantiarbeten på fasaderna. Enligt avtalet med JM ska dessa arbeten utföras under år 2021 och slutföras under årets tredje kvartal.

Föreningen har under 2020 bytt bredbandsleverantör från Telia till Ownit.

Liksom tidigare år har en stor del av de frågor som kommit upp i styrelsen rört underhållsfrågor, ordningen i allmänna utrymmen som garage, miljörum och trappor, felanmälningar och lokalhyresfrågor.

Samtliga butikslokaler är uthyrda. Två av lokalerna har under år 2020 fått nya hyresgäster.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 134 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 135 medlemmar.

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

Årsavgifter

Den 1 september 2020 sänkte föreningen årsavgifterna med 10% då föreningen bytte bredbandsleverantör och samtidigt började debitera medlemmarna för bredband och TV med 108 kr/månad/lägenhet.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	6 531	6 655	6 666	6 513
Resultat efter finansiella poster	-1 345	-910	-550	-453
Förändring av underhållsfond	601	582	420	487
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 184	1 637	2 159	2 179
Soliditet %	80	80	80	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	532	550	550	550
Driftskostnad, kr / kvm	319	324	311	294
Ränta, kr / kvm	80	63	46	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	88	86	70	68
Lån, kr / kvm	7 314	7 511	7 708	8 032
Snittränta (%)	1,09	0,84	0,60	0,57

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	286 400 000	3 167 984	-6 864 091	-909 600
Disposition enligt föreningsstämma			-909 600	909 600
Avsättning till underhållsfond		815 000	-815 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-213 883	213 883	
Årets resultat				-1 345 250
Vid årets slut	286 400 000	3 769 101	-8 374 808	-1 345 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 773 691
Årets resultat före fondförändring	-1 345 250
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-815 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	213 883
Summa över/underskott	-9 720 058

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-9 720 058 

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 715 879	5 893 299
Övriga rörelseintäkter	3	815 484	761 732
Summa rörelseintäkter		6 531 363	6 655 031
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 458 730	-3 386 708
Övriga externa kostnader	7	-435 747	-347 118
Personalkostnader	8	-117 080	-116 870
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 129 683	-3 129 487
Summa rörelsekostnader		-7 141 240	-6 980 183
Rörelseresultat		-609 877	-325 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 444	1 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 817	-585 466
Summa finansiella poster		-735 373	-584 448
Resultat efter finansiella poster		-1 345 250	-909 600
Årets resultat		-1 345 250	-909 600

N

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	348 012 704	351 128 235
Inventarier, maskiner och installationer	11	25 587	39 739
Summa materiella anläggningstillgångar		348 038 291	351 167 974

Summa anläggningstillgångar

348 038 291	351 167 974
-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		268 002	1 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	662 561	477 571
Summa kortfristiga fordringar		930 563	479 114

Kassa och bank

13	1 380 763	965 244
----	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

2 311 326	1 444 358
-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

350 349 617	352 612 332
-------------	-------------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 400 000	286 400 000
Underhållsfond		3 769 101	3 167 984
Summa bundet eget kapital		290 169 101	289 567 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 374 808	-6 864 091
Årets resultat		-1 345 250	-909 600
Summa fritt eget kapital		-9 720 058	-7 773 691
Summa eget kapital		280 449 043	281 794 293
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	46 730 000	47 356 250
Summa långfristiga skulder		46 730 000	47 356 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	21 135 000	22 335 000
Leverantörsskulder		1 057 463	197 972
Skatteskulder		98 462	91 276
Övriga skulder		70 006	90 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	809 643	747 175
Summa kortfristiga skulder		23 170 574	23 461 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		350 349 617	352 612 332

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-609 877	-325 152
Avskrivningar	3 129 683	3 129 487
	2 519 806	2 804 335
Erhållen ränta	4 444	1 018
Erlagd ränta	-739 817	-585 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 784 433	2 219 887
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-451 449	-57 647
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	908 785	56 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 241 769	2 218 870
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 826 250	-1 835 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 826 250	-1 835 000
Årets kassaflöde	415 519	383 870
Likvida medel vid årets början	965 244	581 374
Likvida medel vid årets slut	1 380 763	965 244

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Inventarier

5 år

Installationer

5 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 106 389	4 247 892
Hyror lokaler	949 030	997 548
Hyror p-platser/garage	608 460	595 214
Övriga objekt	52 000	52 645
Summa	5 715 879	5 893 299

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	29 393	-
Vatten och energi	323 030	531 691
Vatten	46 222	10 200
El	82 695	6 104
Uppvärmning	30 900	30 900
Debiterad fastighetsskatt	177 275	98 988
Debiterade tillval	4 440	4 440
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	25 475	24 750
Överlåtelseavgifter	9 424	10 392
Övriga intäkter	86 630	44 267
Summa	815 484	761 732

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	3 662	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 614
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 038	54 155
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 904	-
VA & sanitet, installationer	9 544	9 486
Värme, installationer	3 671	1 328
Ventilation, installationer	17 289	13 668
El, installationer	1 676	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 593	22 821
Hiss	4 671	1 663
Övriga installationer	33 688	-
Huskropp	18 536	14 674
Vattenskador	167 760	25 883
Övrigt	-	12 651
Summa	287 032	160 943

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 156	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 346	-
VA & sanitet, installationer	163 381	73 064
Ventilation, installationer	-	50 000
Markytor	-	93 700
Summa	213 883	216 764

ll

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	266 564	262 103
Teknisk förvaltning	364 302	336 960
Besiktningsskostnader	115 172	8 078
Snöröjning	-	2 248
Serviceavtal	113 358	111 578
Förbrukningsmaterial	16 189	7 413
El	404 903	552 916
Uppvärmning	451 138	481 949
Vatten och avlopp	204 049	209 489
Avfallshantering	163 190	159 331
Försäkringar	64 296	61 832
Systematiskt brandskyddsarbete	10 402	6 478
Samfälligheter	376 957	401 364
Bredband	402 199	402 280
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 097	4 984
Summa	2 957 815	3 009 001

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	15 229
Tele och post	5 435	5 435
Förvaltningskostnader	147 305	150 030
Revision	19 664	19 264
Jurist- och advokatkostnader	164 930	101 041
Bankkostnader	3 705	2 142
IT-tjänster	1 962	1 486
Övriga externa tjänster	47 180	51 698
Övriga externa kostnader	45 567	794
Summa	435 747	347 118

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Valberedning	6 000	-
Övriga arvoden	-	3 000
Summa	100 600	96 000
Sociala avgifter	16 480	20 870
Summa	117 080	116 870

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	3 115 531	3 115 531
Inventarier, maskiner och installationer	14 152	13 956
Summa	3 129 683	3 129 487

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	293 500 000	293 500 000
-Mark	78 000 000	78 000 000
	371 500 000	371 500 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	371 500 000	371 500 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 371 765	-17 256 234
	-20 371 765	-17 256 234
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 115 531	-3 115 531
	-3 115 531	-3 115 531
<i>Utgående avskrivningar</i>	-23 487 296	-20 371 765
Redovisat värde	348 012 704	351 128 235
<i>Varav</i>		
Byggnader	270 012 704	273 128 235
Mark	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	192 000 000	192 000 000
Lokaler	14 510 000	14 510 000
Totalt taxeringsvärde	206 510 000	206 510 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>136 600 000</i>	<i>136 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	526 039	526 039
	526 039	526 039
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	526 039	526 039
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-486 300	-472 344
	-486 300	-472 344
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 152	-13 956
	-14 152	-13 956
<i>Utgående avskrivningar</i>	-500 452	-486 300
Redovisat värde	25 587	39 739

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	213 739	254 471
Förutbetalda kostnader	448 822	223 100
Summa	662 561	477 571

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 271 873	879 811
Transaktionskonto Swedbank	70 169	46 719
Placeringskonto Swedbank	38 721	31 341
Placeringskonto SBAB	-	7 372
Summa	1 380 763	965 244

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 135 000	22 335 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	46 730 000	47 356 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	67 865 000	69 691 250

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	67 865 000	69 691 250
Summa	67 865 000	69 691 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,39 %	2021-05-28	21 500 000	-	-1 200 000	20 300 000
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	24 691 250	-	-626 250	24 065 000
Swedbank	1,13 %	2023-01-25	23 500 000	-	-	23 500 000
Summa			69 691 250	-	-1 826 250	67 865 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Som kortfristig del av lånen redovisas det man har för avsikt att amortera under det kommande året samt de lån vars bindningstid löper ut under 2020.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	133 109	126 163
Upplupna räntekostnader	113 370	50 565
Förutbetalda intäkter	446 412	420 811
Upplupna revisionsarvoden	20 400	20 500
Upplupna driftskostnader	96 352	129 136
Summa	809 643	747 175

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

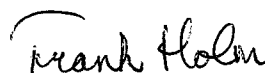
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
Summa ställda säkerheter	85 100 000	85 100 000

Underskrifter

Malmö, 2021-05-03



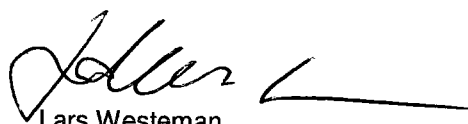
Anders Granholm
Styrelseordförande



Frank Holm



Håkan Ronnlycke



Lars Westeman



Ulf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dockterrassen, org.nr 769615-1021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 bostadsrättsföreningen Dockterrassen för 2020 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 2021-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

