

Brf Dockterrassen

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Dockterrassen

769615-1021

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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>
Göran Lambert Wadsten	Ordförande	2022
Frank Holm	Ledamot	2022
Håkan Ronnlycke	Ledamot	2022
Per Åhré	Ledamot	2022
Ulf Persson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Anders Granholm	Suppleant	2022
Christer Grahn	Suppleant	2022
Henrik Swensson	Suppleant	2022
Joakim Brandt	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
------------------------------------	----------------------

Valberedning

Tomas Petersson	Sammanställande
Birgitta Samuelson	
Majvi Holm	
Tina Wadsten	

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 60 p-platser, varav 50 garageplatser och 10 uteplatser. Därutöver finns 4 parkeringsplatser för MC, ett hobbyrum och en gästlägenhet.

Gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende 10 garageplatser i angränsande fastighet.

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	38 kvm
Skånska Ord och bord / La Soupe	43 kvm
Tinehår AB	75 kvm
Ahmed Raco / Mixan	42 kvm
NHC Göteborg	96 kvm
Multiform Malmö	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

Bredablick Förvaltning
Liva Fastighetsservice
Ownit
Ribersborg Ståd
Slaweks Fösnterputs
E.ON
E.ON
Anticimex
Kone
Assemblin
ElisTextil Service

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 134 896 kr och planerat underhåll för 577 693 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.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 831 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 90 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2021 haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Vi har under året amorterat utöver den antagna budgetplanen och följer därmed de senaste årens upplägg. Föreningen har tre lån varav två är till fast ränta och ett till rörlig, med 0,80 % i snittränta. Vår fortsatta målsättning är att bibehålla låga månadsavgifter och samtidigt säkerställa att vi får så låg belåning per kvadratmeter som möjligt.

Under år 2021 har Bredablick Förvaltning skött den ekonomiska förvaltningen av föreningen och Liva Fastighetsservice AB (tidigare A&M Allservice och Miljöutveckling) skött den tekniska förvaltningen.

Planerat underhåll har genomförts under året. Målning och renovering av träpaneler och plank i penthouselägenheterna utfördes. Besiktning av garagegolvet och källarväggar gjordes av AFRY med fokus på sprickor och allmän kondition. AFRY återkom med förslag på förebyggande åtgärder bl.a. rekommenderades årlig tvättning av garagegolvet.

JM har under 2021 utfört renoveringsarbete, under garanti, på husfasaden. Fasaden mot innergården är klar förutom ett kompletterande målningsarbete. Under renoveringsarbetet mot Isbergs gata upptäcktes vid entrén vid nr 12 allvarigare fuktskador än förväntat, vilket ledde till förseningar. Återstående fasad mot Isbergs gata kommer att renoveras under första halvåret 2022.

JM har tidigare, under garanti, lagat sprickor i garageväggen mot innergården. Denna lagning är reklamerad då vatten fortsätter att läcka in. JM förbereder nytt förslag för att åtgärda detta läckage. Planerad åtgärd under 2022.

Efter en genomförd undersökning av medlemmarnas önskemål genomfördes under våren en installation av 6 nya laddplatser för elbilar.

Under 2021 gjordes en medlemsundersökning av kundnöjdheten av bredbands- och TV- leverantören Ownit. Generellt sätt var medlemmarna nöjda med utbud och kvalitet.

I november 2021, lanserade föreningen en ny modern hemsida vilket möjliggör att medlemmarna kan informeras om aktiviteter/förändringar i föreningen via nyhetsmail för dator eller telefon.

Under 2021 har styrelsen haft kontakter med Wihlborgs för att permanenta de p-platser som Brf Dockterrassen hyr i deras garage. Lösningen blev ändringar i det liggande servitutsavtalet så att dessa 10 platser ej kan sägas upp och att föreningen separat hyr tre gästparkeringsplatser samtidigt som kostnaden sänktes för Brf Dockterrassen. Detta avtal gäller från den 1/1 2022.

Samtliga butikslokaler är uthyrda.

I december anordnades på innergården ett glöggmingel med korvgrillning.

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

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 10 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).
Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 135 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätt 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

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	6 444	6 531	6 655	6 666
Resultat efter finansiella poster	-1 051	-1 345	-910	-550
Förändring av underhållsfond	253	601	582	420
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 826	1 184	1 637	2 159
Soliditet %	81	80	80	80
Årsavgift för bostadsrätt, kr / kvm	495	532	550	550
Driftskostnad, kr / kvm	305	319	324	311
Ränta, kr / kvm	57	80	63	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	90	88	86	70
Lån, kr / kvm	7 076	7 314	7 511	7 708
Snittränta (%)	0,80	1,09	0,84	0,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätt 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-, lokal- och garagearea som beräkningsgrund.

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

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	3 769 101	-8 374 808	-1 345 250
Disposition enligt föreningsstämma			-1 345 250	1 345 250
Avsättning till underhållsfond		831 000	-831 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-577 693	577 693	
Årets resultat				-1 050 682
Vid årets slut	286 400 000	4 022 408	-9 973 365	-1 050 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 720 058
Årets resultat före fondförändring	-1 050 682
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-831 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	577 693
Summa över/underskott	-11 024 047

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-11 024 047
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 508 803	5 715 879
Övriga rörelseintäkter	3	935 574	815 484
Summa rörelseintäkter		6 444 377	6 531 363
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 541 139	-3 458 730
Övriga externa kostnader	7	-195 905	-435 747
Personalkostnader	8	-103 034	-117 080
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 130 327	-3 129 683
Summa rörelsekostnader		-6 970 405	-7 141 240
Rörelseresultat		-526 028	-609 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 405	4 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 059	-739 817
Summa finansiella poster		-524 654	-735 373
Resultat efter finansiella poster		-1 050 682	-1 345 250
Årets resultat		-1 050 682	-1 345 250

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	344 897 172	348 012 704
Inventarier, maskiner och installationer	11	44 292	25 587
Summa materiella anläggningstillgångar		344 941 464	348 038 291
Summa anläggningstillgångar		344 941 464	348 038 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 473	268 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	561 115	662 561
Summa kortfristiga fordringar		562 588	930 563
Kassa och bank	13	1 154 043	1 380 763
Summa omsättningstillgångar		1 716 631	2 311 326
SUMMA TILLGÅNGAR		346 658 095	350 349 617

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 400 000	286 400 000
Underhållsfond		4 022 408	3 769 101
Summa bundet eget kapital		290 422 408	290 169 101
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 973 365	-8 374 808
Årets resultat		-1 050 682	-1 345 250
Summa fritt eget kapital		-11 024 047	-9 720 058
Summa eget kapital		279 398 361	280 449 043
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	45 686 250	46 730 000
Summa långfristiga skulder		45 686 250	46 730 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 970 000	21 135 000
Leverantörsskulder		394 290	1 057 463
Skatteskulder		22 438	98 462
Övriga skulder		71 193	70 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 115 563	809 643
Summa kortfristiga skulder		21 573 484	23 170 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 658 095	350 349 617

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-526 028	-609 877
Avskrivningar	3 130 327	3 129 683
	2 604 299	2 519 806
Erhållen ränta	1 405	4 444
Erlagd ränta	-526 059	-739 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 079 645	1 784 433
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	367 975	-451 449
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-432 090	908 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 015 530	2 241 769
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 500	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulde	-2 208 750	-1 826 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 208 750	-1 826 250
Årets kassaflöde	-226 720	415 519
Likvida medel vid årets början	1 380 763	965 244
Likvida medel vid årets slut	1 154 043	1 380 763

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 823 260	4 106 389
Hyror lokaler	1 040 880	949 030
Hyror p-platser/garage	591 263	608 460
Övriga objekt	53 400	52 000
Summa	5 508 803	5 715 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	110 160	29 393
Vatten och energi	99 878	323 030
Vatten	107 291	46 222
El	336 134	82 695
Uppvärmning	31 620	30 900
Debiterad fastighetsskatt	142 188	177 275
Debiterade tillval	8 930	4 440
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	19 400	25 475
Överlåtelseavgifter	9 492	9 424
Övriga intäkter	32 686	86 630
Försäkringsersättningar	37 795	-
Summa	935 574	815 484

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	12 348	3 662
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 784	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 243	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 463	15 038
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 969	5 904
VA & sanitet, installationer	2 550	9 544
Värme, installationer	23 208	3 671
Ventilation, installationer	27 847	17 289
El, installationer	3 941	1 676
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 050	5 593
Hiss	-	4 671
Övriga installationer	-	33 688
Huskropp	8 238	18 536
P-platser/garage	950	-
Vattenskador	22 305	167 760
Övrigt	-	-
Summa	134 896	287 032

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	63 062	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	22 156
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	28 346
VA & sanitet, installationer	-	163 381
Ventilation, installationer	50 313	-
Huskropp, fasader	415 998	-
Markytor	4 416	-
P-platser/garage	43 904	-
Summa	577 693	213 883

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	269 115	266 564
Teknisk förvaltning	351 818	364 302
Besiktningsskostnader	7 691	115 172
Snöröjning	17 578	-
Serviceavtal	121 723	113 358
Förbrukningsmaterial	14 745	16 189
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 625	-
El	617 601	404 903
Uppvärmning	463 196	451 138
Vatten och avlopp	207 523	204 049
Avfallshantering	117 087	163 190
Försäkringar	73 533	64 296
Systematiskt brandskyddsarbete	65 930	10 402
Samfälligheter	387 743	376 957
Kabel-TV	16 051	-
Bredband	71 856	402 199
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 736	5 097
Summa	2 828 550	2 957 815

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 644	-
Tele och post	5 682	5 435
Förvaltningskostnader	142 118	147 305
Revision	22 299	19 664
Jurist- och advokatkostnader	14 315	164 930
Bankkostnader	1 888	3 705
IT-tjänster	6 163	1 962
Övriga externa tjänster	-	47 180
Övriga externa kostnader	1 796	45 567
Summa	195 905	435 747

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	88 302	94 600
Valberedning	-	6 000
Summa	88 302	100 600
Sociala avgifter	14 732	16 480
Summa	103 034	117 080

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	3 115 532	3 115 531
Inventarier, maskiner och installationer	14 795	14 152
Summa	3 130 327	3 129 683

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-23 487 296	-20 371 765
	-23 487 296	-20 371 765
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 115 532	-3 115 531
	-3 115 532	-3 115 531
<i>Utgående avskrivningar</i>	-26 602 828	-23 487 296
Redovisat värde	344 897 172	348 012 704
<i>Varav</i>		
Byggnader	266 897 172	270 012 704
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>	136 600 000	136 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	526 039	526 039
	526 039	526 039
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 500	-
	33 500	-
Utgående anskaffningsvärden	559 539	526 039
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-500 452	-486 300
	-500 452	-486 300
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 795	-14 152
	-14 795	-14 152
Utgående avskrivningar	-515 247	-500 452
Redovisat värde	44 292	25 587

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	297 887	213 739
Förutbetalda kostnader	263 228	448 822
Summa	561 115	662 561

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 020 426	1 271 873
Transaktionskonto Swedbank	94 895	70 169
Placeringskonto Swedbank	38 721	38 721
Summa	1 154 043	1 380 763

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 970 000	21 135 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	45 686 250	46 730 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	65 656 250	67 865 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	65 656 250	67 865 000
Summa	65 656 250	67 865 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,37 %	2022-05-28	20 300 000	-	-1 165 000	19 135 000
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	24 065 000	-	-1 043 750	23 021 250
Swedbank	1,13 %	2023-01-25	23 500 000	-	-	23 500 000
Summa			67 865 000	-	-2 208 750	65 656 250

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 2022.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 111	133 109
Upplupna räntekostnader	54 874	113 370
Förutbetalda intäkter	693 199	446 412
Upplupna revisionsarvoden	21 700	20 400
Upplupna driftskostnader	220 679	96 352
Summa	1 115 563	809 643

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
Summa ställda säkerheter	85 100 000	85 100 000

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Göran Lambert Wadsten
Styrelseordförande

Frank Holm

Håkan Ronnlycke

Per Åhré

Ulf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2021 Dockterrassen

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 02 2022 11:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 626A4A301BB4A
MAJ 02 2022 11:36AM

Registrerade händelser

Apr 28 2022 10:12AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 29 2022 04:08PM	Ulf Persson granskade dokumentet:
Apr 29 2022 04:09PM	 Ulf Thorsten Persson signerade dokumentet
Apr 29 2022 12:27PM	Frank Holm granskade dokumentet:
Apr 29 2022 12:28PM	 FRANK HOLM signerade dokumentet
Apr 28 2022 10:13AM	Per Åhré granskade dokumentet:
Apr 28 2022 10:14AM	 Per Valter Olof Åhré signerade dokumentet
Apr 28 2022 10:17AM	Håkan Ronnlycke granskade dokumentet:
Apr 28 2022 10:17AM	 HÅKAN RONNLYCKE signerade dokumentet
Apr 28 2022 10:52AM	Göran Wadsten granskade dokumentet:
Apr 28 2022 10:54AM	 GÖRAN LAMBERT WADSTEN signerade dokumentet
Maj 02 2022 11:35AM	Alexander Larsson granskade dokumentet:
Maj 02 2022 11:36AM	 Nils Hartwig Alexander Larsson signerade dokumentet
Maj 02 2022 11:36AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626a4a301bb4a har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 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 2021 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 fortlöpa 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 signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB

Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-02 09:36:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Hartwig Alexander
Larsson

Datum

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

