

Brf Dockterrassen

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Dockterrassen

769615-1021

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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 2023-05-22 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Skrovet ga:2 med ändamål att förvalta kommunikationsytor, plantering, lekanläggning, cykelplatser, dagvattenanläggning och belysningsarmatur med tillhörande ledningar.

Föreningen har även del i gemensamhetsanläggningen Skrovet ga:5 med ändamål att förvalta parkering, plantering samt in- och utfart.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Göran Lambert Wadsten	Ordförande	2024
Håkan Ronnlycke	Ledamot	2025
Christer Grahn	Ledamot	2024
Lars-Erik Olsson	Ledamot	2025
Ulf Persson	Ledamot	2024

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Ann Granbom	Suppleant	2024
Lars Erik Wallersköld	Suppleant	2024
Per-Otto Bengtsson	Suppleant	2024
Christian Nilsson	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

<u>Valberedning</u>	
Tomas Petersson	Sammanställande
Anders Lilja	
Thomas Lönnroft	
Anders Samuelsson	

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>	<u>Löptid</u>
Body Sugaring	38 kvm	2026-02-28
Dockans Smörrebröd & Café	43 kvm	2027-01-31
Tinehår AB	75 kvm	2025-12-31
Ahmed Raco / Mixan	42 kvm	2026-12-31
PRP Kliniken	96 kvm	2027-09-30
Multiform Malmö	191 kvm	2025-02-28

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-01.

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 Städ
Slaweks Fösnterputs
Fortum
E.ON
Anticimex
Kone
Assemblin
ElisTextil Service
E.ON
Brunata

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 288 949 kr och planerat underhåll för 412 212 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 2022-07-05 av Qb3. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt styrelsen avsätts det 1 088 543 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. I januari gjordes en extraamortering på 500 000 kronor utöver den antagna budgetplanen. Föreningen har tre lån, samtliga till fast ränta. På grund av årets höga inflation, kostnadsökningar för el, vatten och fjärrvärme beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 9 % från den 1/1 2024. I juni, 2024 skrivs ett befintligt lån med mycket låg ränta om, vilket kan föranleda en justering av månadsavgiften beroende på det aktuella ränteläget.

Vår övergripande målsättning är att fortsatt skapa möjligheter för låga månadsavgifter och samtidigt säkerställa att vi får så låg belåning per kvadratmeter som möjligt.

Under år 2023 har Bredablick Förvaltning skött den ekonomiska förvaltningen av föreningen och Liva Fastighetsservice AB skött den tekniska förvaltningen.

Föreningen har under året följt den fastlagda underhållsplanen samt utfört kvartalsvisa brandskyddsronder enligt det kontrollsystem som utvecklats av Presto. Under hösten byttes samtliga luftfilter till värmeelementen. För att förstärka säkerheten gällande passagen via garageporten så byttes de gamla fjärrkontrollerna för garageporten ut mot nya som kopplats till det port och passersystem som installerades under 2022.

Tack vare ett långsiktigt, aktivt och medvetet arbete med att effektivisera föreningens totala energiförbrukning så fick vi en förbättrad energiklass från D till C, vid den officiella Energideklarationen som gjordes i juni. I januari driftsattes en ny modern kontrollcentral (DUC) för att få bättre kontroll och funktion på vårt värmesystem.

Arbetet med att förbättra och effektivisera funktionen i miljörummen har pågått och lett till en lägre totalkostnad och bättre ordning.

Det beslutade elprisstödet betalades ut individuellt till varje lägenhet baserat på den faktiska förbrukningen under specificerade tidsperioden under 2021 till 2022.

Under 2022, reparerade JM (under garanti) sprickor i garageväggen mot innergården och ett läckage vid källarfönster. Under året gjordes en slutbesiktning där det konstaterades att dessa reparationer har haft avsedd effekt och ingen vatteninträngning har kunnat konstaterats.

Det beslutades att bygga ut antalet laddboxar och välja ett modernt system med högre laddboxeffekt samt att installera ett lastbalanseringssystem för att minimera föreningens effektuttagstoppar. Installation kommer att göras i början av 2024.

Alla våra butikslokaler är uthyrda. En OVK gjordes där samtliga lokaler fick godkänt. Från den 1/2 2024 kommer Dockans Smörrebröd och Café att hyra lokalen då nuvarande hyresgäst - La Soup lägger ned sin verksamhet.

I samband med årsstämman anordnade valberedningen buffe´ på innergården och i december ett glöggmingel med korvgrillning. Båda tillställningarna hade god uppslutning med cirka sjuttio medlemmar på plats.

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 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).
Antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st. (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 135 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 133 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 9 %.
I årsavgiften ingår värme och kallvatten.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	7 257	6 886	6 444	6 531
Resultat efter finansiella poster	-1 870	-1 606	-1 051	-1 345
Förändring av underhållsfond	676	77	253	601
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	576	1 448	1 826	1 184
Sparande, kr / kvm	198	259	286	215
Soliditet (%)	81	81	81	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	614	577	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	65	65	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	520	495	495	532
Lokalhyra, kr / kvm	2 388	2 236	2 166	1 957
Driftskostnad, kr / kvm	341	339	305	319
Energikostnad, kr / kvm	176	178	139	114
Ränta, kr / kvm	176	76	57	80
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	117	103	90	88
Lån, kr / kvm	6 842	6 986	7 076	7 314
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 218	8 391	8 499	8 785
Räntekänslighet (%)	13	15	-	-
Snittränta (%)	2,57	1,09	0,80	1,09

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	286 400 000	4 099 243	-11 100 882	-1 605 958
Disposition enligt föreningsstämma			-1 605 958	1 605 958
Avsättning till underhållsfond		1 088 543	-1 088 543	
Ianspråktagande av underhållsfond		-412 212	412 212	
Årets resultat				-1 870 224
Vid årets slut	286 400 000	4 775 574	-13 383 171	-1 870 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 706 840
Årets resultat före fondförändring	-1 870 224
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 088 543
Årets ianspråktagande av underhållsfond	412 212
Summa över/underskott	-15 253 395

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-15 253 395
----------------------------	-------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 902 095	5 561 743
Övriga rörelseintäkter	3	1 354 482	1 323 963
Summa rörelseintäkter		7 256 577	6 885 706
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 865 893	-4 249 857
Övriga externa kostnader	7	-397 299	-285 428
Personalkostnader	8	-130 306	-122 583
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 122 819	-3 130 510
Summa rörelsekostnader		-7 516 317	-7 788 378
Rörelseresultat		-259 740	-902 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 082	2 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 630 566	-706 201
Summa finansiella poster		-1 610 484	-703 286
Resultat efter finansiella poster		-1 870 224	-1 605 958
Årets resultat		-1 870 224	-1 605 958

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	338 666 110	341 781 641
Inventarier, maskiner och installationer	11	61 405	68 693
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	88 290	-
Summa materiella anläggningstillgångar		338 815 805	341 850 334
Summa anläggningstillgångar		338 815 805	341 850 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 593	21 783
Övriga fordringar		28 009	1 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	531 617	568 103
Summa kortfristiga fordringar		658 219	591 365
Kassa och bank	13	1 953 130	2 318 598
Summa omsättningstillgångar		2 611 349	2 909 963
SUMMA TILLGÅNGAR		341 427 154	344 760 297

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 400 000	286 400 000
Underhållsfond		4 775 574	4 099 243
Summa bundet eget kapital		291 175 574	290 499 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 383 171	-11 100 882
Årets resultat		-1 870 224	-1 605 958
Summa fritt eget kapital		-15 253 395	-12 706 840
Summa eget kapital		275 922 179	277 792 403
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	44 161 250	21 351 250
Summa långfristiga skulder		44 161 250	21 351 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 325 000	43 470 000
Leverantörsskulder		502 583	855 665
Skatteskulder		15 149	9 132
Övriga skulder		47 412	40 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 453 581	1 241 625
Summa kortfristiga skulder		21 343 725	45 616 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		341 427 154	344 760 297

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-259 740	-902 672
Avskrivningar	3 122 819	3 130 510
	2 863 079	2 227 838
Erhållen ränta	20 082	2 915
Erlagd ränta	-1 630 566	-706 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 252 595	1 524 552
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-66 855	-28 777
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-127 918	543 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 057 822	2 038 935
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88 290	-39 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 290	-39 380
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 135 000	19 135 000
Amortering av låneskulde	-20 470 000	-19 970 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 335 000	-835 000
Årets kassaflöde	-365 468	1 164 555
Likvida medel vid årets början	2 318 598	1 154 043
Likvida medel vid årets slut	1 953 130	2 318 598

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 014 348	3 823 257
Hyror lokaler	1 158 084	1 084 444
Hyror p-platser/garage	649 340	601 842
Övriga objekt	80 323	52 200
Summa	5 902 095	5 561 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	110 160	110 160
Vatten	140 663	133 801
El	579 294	572 628
Uppvärmning	31 756	31 023
Debiterad fastighetsskatt	146 303	142 188
Debiterade tillval	-	5 200
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	26 325	18 875
Överlåtelseavgifter	9 086	10 800
Övriga intäkter *	310 895	75 288
Försäkringsersättningar	-	224 000
Summa	1 354 482	1 323 963

* I posten ingår det, under 2023, 298 398 kr avseende elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	6 013	1 305
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 400	3 463
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 954	43 861
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 529	25 651
VA & sanitet, installationer	28 299	25 116
Värme, installationer	20 942	39 232
Ventilation, installationer	18 753	28 595
El, installationer	3 260	6 838
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 817	788
Hiss	64 194	-
Huskropp	2 825	8 858
Markytor	10 179	7 635
P-platser/garage	3 275	16 790
Vattenskador	79 509	18 532
Summa	288 949	226 664

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	40 647	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 399	23 863
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 222	47 150
Värme, installationer	109 688	-
Ventilation, installationer	40 563	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	488 250
Hiss	94 375	-
Huskropp, tak	-	14 000
Huskropp, fasader	-	90 402
Markytor	43 114	217 500
P-platser/garage	35 204	-
Summa	412 212	881 165

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	283 934	277 914
Teknisk förvaltning	385 049	363 644
Besiktningkostnader	40 239	4 739
Snöröjning	34 136	22 744
Serviceavtal	102 132	130 778
Förbrukningsmaterial	13 422	28 808
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 311	21 843
El	855 554	929 769
Uppvärmning	513 347	503 826
Vatten och avlopp	266 941	215 596
Avfallshantering	108 983	95 961
Försäkringar	101 291	93 670
Systematiskt brandskyddsarbete	21 068	47 355
Samfälligheter	305 496	288 986
Kabel-TV	19 380	16 150
Bredband	90 780	94 109
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 669	6 136
Summa	3 164 732	3 142 028

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 623	11 611
Kostnader för transportmedel	118	580
Kontorsmateriel och trycksaker	1 384	1 385
Tele och post	6 692	6 627
Förvaltningskostnader	169 027	175 234
Revision	20 764	20 800
Jurist- och advokatkostnader	-	7 376
Bankkostnader	3 548	3 805
IT-tjänster	6 983	4 580
Övriga externa tjänster	4 323	37 804
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 630	-
Övriga externa kostnader	800	15 626
Kostnader av engångskaraktär *	173 407	-
Summa	397 299	285 428

* Avser återbetalning av elstöd till hyresgäster och medlemmar 2023.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	104 998	96 600
Utbildning	-	5 225
Summa	104 998	101 825
Sociala avgifter	25 308	20 758
Summa	130 306	122 583

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 115 531	3 115 531
Inventarier, maskiner och installationer	7 288	14 979
Summa	3 122 819	3 130 510

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	293 500 000	293 500 000
-Mark	78 000 000	78 000 000
-Markanläggningar	-	-
	371 500 000	371 500 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	88 290	-
	88 290	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	371 588 290	371 500 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-29 718 359	-26 602 828
	-29 718 359	-26 602 828
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 115 531	-3 115 531
	-3 115 531	-3 115 531
<i>Utgående avskrivningar</i>	-32 833 890	-29 718 359
Redovisat värde	338 754 400	341 781 641
<i>Varav</i>		
Byggnader	260 666 110	263 781 641
Mark	78 000 000	78 000 000
Pågående nyanläggningar	88 290	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	222 000 000	222 000 000
Lokaler	14 728 000	14 728 000
Totalt taxeringsvärde	236 728 000	236 728 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>173 400 000</i>	<i>173 400 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	598 919	559 539
	598 919	559 539
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	39 380
	-	39 380
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	598 919	598 919
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-530 226	-515 247
	-530 226	-515 247
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 288	-14 979
	-7 288	-14 979
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-537 514	-530 226
 Redovisat värde	61 405	68 693

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	318 269	364 405
Förutbetalda kostnader	213 348	203 698
Summa	531 617	568 103

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 819 968	2 184 811
Transaktionskonto Swedbank	93 843	95 041
Placeringskonto Swedbank	39 319	38 746
Summa	1 953 130	2 318 598

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 325 000	43 470 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	44 161 250	21 351 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	63 486 250	64 821 250

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	63 486 250	64 821 250
Summa	63 486 250	64 821 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,85 %	2027-11-25	-	19 135 000	-	19 135 000
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	22 186 250	-	-835 000	21 351 250
Swedbank	3,62 %	2026-01-23	23 500 000	-	-500 000	23 000 000
Danske Bank	3,23 %	Löst	19 135 000	-	-19 135 000	-
Summa			64 821 250	19 135 000	-20 470 000	63 486 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 950
Upplupna räntekostnader	212 897	49 964
Förutbetalda intäkter	787 860	800 284
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna driftskostnader	293 833	244 427
Summa	1 453 581	1 241 625

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
Summa ställda säkerheter	85 100 000	85 100 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Göran Lambert Wadsten
Styrelseordförande

Håkan Ronnlycke

Christer Grahn

Lars-Erik Olsson

Ulf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning Dockterrassen

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 05:12PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
663DE9E98BFB2
MAJ 13 2024 05:12PM



Maj 10 2024 11:35AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2024 11:45AM	Göran Wadsten granskade dokumentet:
Maj 10 2024 11:51AM	 GÖRAN LAMBERT WADSTEN signerade dokumentet
Maj 13 2024 12:07PM	Håkan Ronnlycke granskade dokumentet:
Maj 13 2024 12:10PM	 HÅKAN RONNLYCKE signerade dokumentet
Maj 11 2024 06:20AM	Christer Grahn granskade dokumentet:
Maj 11 2024 06:33AM	 CHRISTER GRAHN signerade dokumentet
Maj 13 2024 11:23AM	Lars-Erik Olsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 11:25AM	 LARS-ERIK OLSSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 02:37PM	Ulf Persson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 03:02PM	 Ulf Thorsten Persson signerade dokumentet
Maj 13 2024 05:07PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 05:12PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 05:12PM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

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 2023.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av Årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2/5 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om Årsredovisning.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risken 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2023 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 revisionssed 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 trygghande 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

RB Dockterrassen

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 05:12PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
663DEBF44FA3F
MAJ 13 2024 05:12PM

Registrerade händelser

Maj 10 2024 11:43AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2024 05:06PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 05:12PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 05:12PM	Dokumentet har signerats



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 intäker 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 driftkostnader, 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



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

