

Bostadsrättsföreningen Dockterrassen

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Dockterrassen

Org.nr: 769615-1021

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen, 769615-1021, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

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.

Styrelse

Ordförande	Göran Wadsten	2026
Ledamot	Christer Grahm	2026
Ledamot	Håkan Ronnlycke	2027
Ledamot	Ulf Persson	2026
Ledamot	Jan Olof Johansson	2027
Suppleant	Christian Nilsson	2026
Suppleant	Lars Wallersköld	2026
Suppleant	Per-Otto Bengtsson	2026
Suppleant	Carl Ganslandt	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Tomas Petersson - sammankallande

Anders Lilja

Anders Samuelsson

Thomas Lönntoft



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 Isbergsgatan 12-28 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler 50 garageplatser och 10 uteplatser med hyresrätt. Därutöver finns 4 parkeringsplatser för MC, ett hobbyrum och en gästlägenhet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	28	56

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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Cosmetics and Beauty Malmö (tidigare Body Sugaring)	38	2029-02-28
Dockans Smörrebröd & Café	43	2027-01-31
Tinehår AB	75	2028-12-31
Ahmed Raco / Mixan	42	2026-12-31
PRP Kliniken	96	2027-09-30
Multiform Malmö	191	2028-02-28

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-01.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Liva fastighetsservice
Kabel-TV	Telia f.o.m 251201 (tidigare Ownit)
Bredband	Telia f.o.m 251201 (tidigare Ownit)
Städning	Delco
Fönsterputs	Eriks Fönsterputs
Avfallshantering	Stena Recycling och
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El/Varmvatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal ventilation	Assemblin
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal mattor	ElisTextil Service
Serviceavtal värme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 353 033 kr (285 897 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (79 994 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2026-01-30 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 649 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 201 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2025 haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Driftskostnaderna blev lägre än budgeterat, vilket medgav möjligheten att göra en extra amortering på 800 000 kronor. Föreningen har tre större lån varav två med fast ränta och ett som skrivs om i början av 2026. Detta lån kommer då att delas i två delar med en mindre rörlig del och en större till fast ränta.

Vår övergripande målsättning är att fortsatt skapa möjligheter för låga månadsavgifter och säkerställa att vi får så låg belåning per kvadratmeter som möjligt, samtidigt som vi mår om ett gott och kontinuerligt fastighetsunderhåll.

Under år 2025 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 nästkommande år kommer ett nytt kontrollsystem för brandskydd att införas samt en uppdaterad underhållsplan kommer att göras. Vår förvaltare Bredablick kommer under 2026 att utföra föreningens redovisning enligt K-3 regelverket.

Alla våra butikslokaler är uthyrda och hyresgästerna ser positivt på de ökade aktiviteterna runt Dockan och i Varvsstaden. Reglerna för redovisning av momsschablon för våra hyresgäster ändrades under året, från att vara baserat på lokalernas andel av den totala uthyrningsytan till att vara baserat på andelen av den totala hyresintäkten för lokaler och bostäder. Beslutet gällde retroaktivt för de senaste sex år och innebär en återbetalning till föreningen av tidigare inbetald moms på drygt 350 000 kronor.

Föreningens arbete med att effektivisera vår totala energiförbrukning fortsatte målmedvetet. November och december var kallare än normalt men påverkade bara marginellt den totala årskostnaden för fjärrvärmen. Det gjordes en inventering av samtliga cyklar i garaget. Cyklar med kvarsittande markering forslades bort för att få ökad platstillgänglighet.

På årsstämman beslutades att det skulle göras en enkät i föreningen angående intresset av att införa en intern bilpool. Denna enkät visade att en klar majoritet av medlemmarna inte såg ett behov av egen bilpool. Ett förmånligt avtal förhandlades fram med företaget Our Green Car som har sin verksamhet i det närliggande parkeringshuset "Dockan".

Vi beslutade att byta städbolag till Delco som började sitt arbete den 1:e januari. Avtalet med Ownit Bredband sas upp under 2024 och sedan den 1/12 har föreningen ett nytt avtal med Telia Bredband och TV. Samtliga routrar och TV boxar byttes och det ingående standardutbudet av TV kanaler utökades.

I samband med årsstämman anordnade valberedningen buffé på innergården och i september ett höstmingel med soppa. 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 underhålls- frågor, ordningen och reda i allmänna utrymmen som miljörum, garage, trappor, felanmälningar och lokalhyresfrågor.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 132 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 den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår kallvatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 991	7 483	7 257	6 886
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 036	- 1 547	- 1 870	- 1 606
Förändring av underhållsfond	1 649	1 009	676	77
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	449	632	576	1 448
Sparande, kr/kvm	188	185	179	235
Soliditet, (%)	81	81	81	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	664	651	614	577
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	64	67	65	65
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	592	579	520	495
Lokalhyra, kr/kvm	2 679	2 636	2 466	2 236
Driftkostnad, kr/kvm	329	313	341	339
Energikostnad, kr/kvm	172	152	176	178
Ränta, kr/kvm	225	226	176	76
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	201	117	117	103
Skuldsättning, kr/kvm	6 557	6 731	6 842	6 986
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 876	8 086	8 218	8 391
Räntekänslighet, (%)	12	12	13	15
Snittränta, (%)	3.44	3.35	2.57	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 skuldsättning 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 balansomslutning.

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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Föreningen utvärderar fortlöpande vilka avgiftsnivåer som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgifterna baserat på utvärderingen



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	286 400 000	5 784 123	- 16 261 944	- 1 547 034
Disposition enligt föreningsstämma			-1 547 034	1 547 034
Avsättning till underhållsfond		1 649 000	-1 649 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 1 035 983
Vid årets slut	286 400 000	7 433 123	- 19 457 978	- 1 035 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 17 808 977
Årets resultat före fondändring	- 1 035 983
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 649 000
Summa över/underskott	- 20 493 960

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 20 493 960
Totalt	- 20 493 960

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 681 776

6 564 536

Övriga rörelseintäkter

3

1 309 110

918 183

Summa rörelseintäkter

7 990 886

7 482 719

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 459 522

-3 329 350

Övriga kostnader

5

-203 478

-360 900

Personalkostnader

6

-155 258

-143 925

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-3 134 001

-3 126 162

Summa rörelsekostnader

-6 952 259

-6 960 337

RÖRELSERESULTAT

1 038 627

522 382

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 577

29 751

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 092 187

-2 099 167

Summa finansiella poster

-2 074 610

-2 069 416

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 035 983

-1 547 034

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 035 983

-1 547 034

ÅRETS RESULTAT

-1 035 983

-1 547 034



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	332 435 047	335 550 578
Inventarier, maskiner och installationer	10	147 592	166 062
Summa materiella anläggningstillgångar		332 582 639	335 716 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 582 639	335 716 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 944	61 130
Övriga fordringar		447 041	173 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	482 425	428 376
Summa kortfristiga fordringar		966 410	662 611
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 629 037	2 241 072
Summa kassa och bank		2 629 037	2 241 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 595 447	2 903 683
SUMMA TILLGÅNGAR		336 178 086	338 620 323



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 400 000	286 400 000
Underhållsfond		7 433 123	5 784 123
Summa bundet eget kapital		293 833 123	292 184 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 457 977	-16 261 944
Årets resultat		-1 035 983	-1 547 034
Summa fritt eget kapital		-20 493 960	-17 808 978
SUMMA EGET KAPITAL		273 339 163	274 375 145
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	36 820 000	41 565 000
Summa långfristiga skulder		36 820 000	41 565 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		36 820 000	41 565 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	24 025 000	20 896 250
Förskott från kunder		92 647	92 647
Leverantörsskulder		281 833	265 247
Skatteskulder		38 552	18 675
Övriga skulder		-1 219	47 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 582 110	1 359 500
Summa kortfristiga skulder		26 018 923	22 680 178
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 018 923	22 680 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 178 086	338 620 323



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 038 627	522 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 134 001	3 126 162
Summa	4 172 628	3 648 544
Erhållen ränta	17 577	29 751
Erlagd ränta	-2 092 187	-2 099 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 098 018	1 579 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-303 798	-4 392
Förändring av rörelseskulder	209 996	-234 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 004 216	1 339 938
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-26 997
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-26 997
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	-1 616 250	-1 025 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 616 250	-1 025 000
Årets kassaflöde	387 966	287 941
Likvida medel vid årets början	2 241 071	1 953 130
Likvida medel vid årets slut	2 629 037	2 241 071



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

4 572 564

2024

4 472 634

Hysesintäkter

Hyror lokaler

1 299 232

1 278 568

Hyror p-platser/garage

730 780

734 134

Övriga objekt

79 200

79 200

2 109 212

2 091 902

Totalt årsavgifter och hyror

6 681 776

6 564 536



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	47 250	17 600
Vatten	144 401	151 908
El	467 342	437 947
Uppvärmning	32 983	32 204
Debiterad fastighetsskatt	144 336	144 336
Överlåtelseavgifter	4 410	14 210
Övriga intäkter	358 228	9 818
Kommunikation	110 160	110 160
	1 309 110	918 183
Totalt övriga rörelseintäkter	1 309 110	918 183

I posten övriga intäkt ingår 354 785 kr i form av ersättning från skatteverket efter historisk rättning gällande moms då schablon ändrats från yta till omsättning.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	661 558	655 080
Uppvärmning	622 568	537 582
Vatten och avlopp	307 645	217 396
Avfallshantering	69 310	118 091
Teknisk förvaltning	320 095	381 237
Serviceavtal	99 502	90 542
Besiktningskostnader	11 302	24 474
Systematiskt brandskyddsarbete	56 984	29 534
Snöröjning	8 215	20 169
Övriga utgifter för köpta tjänster	37 542	23 861
Bredband	97 224	90 780
Kabel-TV	23 561	19 380
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 274	3 139
Försäkringar	105 482	105 778
Samfälligheter	53 651	343 645
Förbrukningsmaterial	15 153	15 313
Arrendeavgifter	287 880	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	325 544	287 460

3 106 489

2 963 460

Reparationer

Huskropp	550	5 880
Hiss	12 956	81 996
Armaturer, gemensamma utrymmen	550	986
Lokaler	2 287	0
Markytor	111 858	13 829
Vattenskador	3 963	9 092
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	63 346	18 387
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 477	7 720
VA & sanitet, installationer	18 838	65 894
Värme, installationer	57 819	8 713
Ventilation, installationer	46 966	69 750
El, installationer	13 686	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 736	0
Garage och p-platser	0	3 650

353 033

285 897

Planerat underhåll

Hiss	0	52 119
VA & sanitet, installationer	0	27 875

0

79 994

Totalt fastighetskostnader

3 459 522

3 329 350



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 629	7 631
Förvaltningskostnader	147 345	206 840
Revision	27 454	29 457
Tele och post	9 563	5 581
Självrisker vid skada	0	52 500
Jurist- och advokatkostnader	0	14 918
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	24 344
Bankkostnader	3 016	2 971
Representation	0	1 350
IT-tjänster	2 276	7 838
Övriga externa tjänster	0	4 375
Övriga externa kostnader	4 846	209
Kostnader av engångskaraktär	0	2 886
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 349	0
Totalt övriga kostnader	203 478	360 900

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	125 600	114 600
Sociala kostnader	29 658	29 325
	155 258	143 925
Totalt personalkostnader	155 258	143 925

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	3 115 531	3 115 532
Inventarier, maskiner och installationer	18 470	10 630
	3 134 001	3 126 162
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 134 001	3 126 162

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
Summa:	85 100 000	85 100 000



Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	293 500 000	293 500 000
Mark	78 000 000	78 000 000
Pågående nyanläggningar	0	88 290
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	164 096
Utgående anskaffningsvärden	371 500 000	371 752 386
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 35 949 422	- 32 833 890
Årets avskrivning på byggnader	- 3 115 531	- 3 115 532
Utgående avskrivningar	-39 064 953	-35 949 422
Utgående redovisat värde	332 435 047	335 802 964
<i>Varav</i>		
Byggnader	254 435 047	257 550 578
Mark	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	195 400 000	173 400 000
Taxeringsvärde mark	67 328 000	63 328 000
	262 728 000	236 728 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	245 000 000	222 000 000
Lokaler	17 728 000	14 728 000
	262 728 000	236 728 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	714 205	598 919
Årets anskaffningar	0	115 286
Utgående anskaffningsvärden	714 205	714 205
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 548 143	- 537 514
Årets avskrivningar	- 18 470	- 10 630
Utgående avskrivningar	- 566 613	- 548 144
Utgående redovisat värde	147 592	166 061

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	272 158	265 337
Förutbetalda kostnader	210 267	224 178
Summa	482 425	489 515

Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 497 477	2 108 417
Transaktionskonto Swedbank	91 471	92 657
Transaktionskonto Swedbank	40 088	39 997
Summa	2 629 036	2 241 071



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 025 000	20 896 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 820 000	41 565 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	60 845 000	62 461 250

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	Löst	2,96 %	0	20 516 250
Swedbank	2026-01-23	3,62 %	23 000 000	23 000 000
Swedbank	2027-11-25	3,86 %	18 755 000	18 945 000
Swedbank	2028-06-21	2,49 %	19 090 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			60 845 000	62 461 250

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	155 119	150 607
Upplupna räntekostnader	234 906	152 351
Förutbetalda intäkter	874 347	779 012
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 000
Upplupna kostnader	289 738	247 029
Summa	1 582 110	1 354 999



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Göran Wadsten
Ordförande

Christer Grahm
Ledamot

Håkan Ronnlycke
Ledamot

Ulf Persson
Ledamot

Jan Olof Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 13:31

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 30.03.2026 09:38

DOCUMENT ID:

r1VuOjwiWl

ENVELOPE ID:

rkEOdsPo-l-r1VuOjwiWl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Dockterras
sen.pdf

19 pages

SHA-512:

8ff0a218aad8764423a3dedce7d5655315cd41dfc5589fa
58e0f4d8e1416af7959a7415a1e32fe2ced27ac674b2a8
b79393f09617ba9444c4084aac150e5495e

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HÅKAN RONNLYCKE	 Signed	30.03.2026 10:04	eID	Swedish BankID ✓
	Authenticated	30.03.2026 10:03	Low	
HANS OLOF CHRISTER GR AHN	 Signed	31.03.2026 11:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 08:59	Low	
GÖRAN LAMBERT WADSTE N	 Signed	31.03.2026 17:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 17:50	Low	
Jan Olof Johansson	 Signed	03.04.2026 12:14	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2026 11:50	Low	
Ulf Thorsten Persson	 Signed	09.04.2026 17:18	eID	Swedish BankID ✓
	Authenticated	30.03.2026 16:36	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	10.04.2026 13:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.04.2026 22:19	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



Revisionsberättelse (6).pdf

(101920 byte)

SHA-512: 596971d71c93b2515f4f3492734c6842275f7
6ae131499fcd04bdae765f33993b20f28c2862be2c357f
370df3398dade86e2fc8373e46edbe7fe19e28183bac6

Underskrifter

2026-04-10 13:31:50 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9a7cae8b503e6fe7b75556594ec41491a0d0ad61214489d8b2974c9169c9c76ecb9aee0edc7ebb1b68d6e0474efc019273c711c424ac7fb164f6fed797bd0c
c3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

