

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dock District 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Peter Nilsson	Ordförande
David Jansson	Ledamot
Rickard Ljungberg	Ledamot

Revisor

Konstantin Belogorcev	Ordinarie Extern	PwC
-----------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 208:7	2019	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

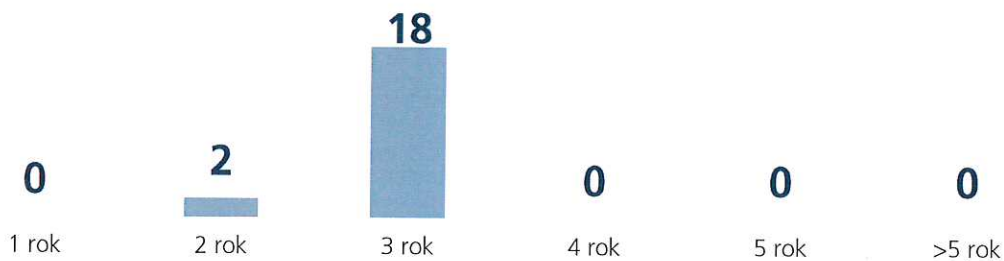
Fastigheten bebyggdes 2019 - 2020 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är inte fastställt.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 971 m², varav 971 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

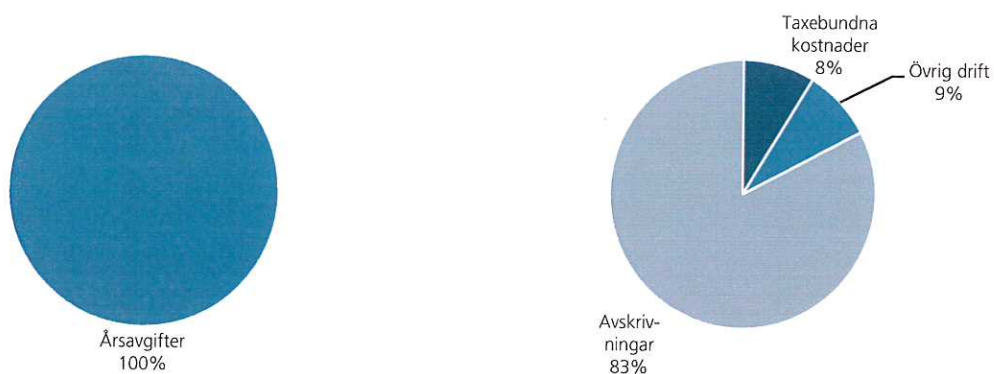
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Tapajos Förvaltnings AB
El	Göteborgs Energi
El	Leva i Lysekil
IMD	Infometric

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 500
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	115 984
Minskning kortfristiga fordringar	1 131 477
Medlemsinsatser	65 155 000
Ersättning för likvida medel	100 000
Ökning av kortfristiga skulder	6 411 742
	72 914 203
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	30 663
Ökning av materiella anläggningstillgångar	55 883 414
Minskning av långfristiga skulder	17 579 991
	73 494 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	587 364
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	579 864

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaden har färdigställts under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Nyupplåtelser under året: 20 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	119	0
Elkostnad/m ² totalyta	4	0
Värmekostnad/m ² totalyta	12	0
Soliditet (%)	84	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-17
Nettoomsättning (tkr)	116	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 971 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	65 155 000	65 155 000	0	0
Fond för yttre underhåll	130 300	130 300	0	0
S:a bundet eget kapital	65 285 300	65 285 300	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-30 300	-30 300	0	0
Årets resultat	-63 718	-63 718	0	0
S:a ansamlad förlust	-94 018	-94 018	0	0
S:a eget kapital	65 191 282	65 191 282	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-63 718
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 300
summa balanserat resultat	-94 018

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-94 018
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	115 984	0
Summa rörelseintäkter		115 984	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-24 829	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-5 834	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-149 039	0
Summa rörelsekostnader		-179 702	0
RÖLSERESULTAT		-63 718	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-16 924
Summa finansiella poster		0	-16 924
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 718	-16 924
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter		0	16 924
		0	16 924
ÅRETS RESULTAT		-63 718	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	76 557 961	0
Pågående byggnation	Not 8	712 893	21 536 479
Summa materiella anläggningstillgångar		77 270 853	21 536 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 270 853	21 536 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 795	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	587 364	2 297 000
Summa kortfristiga fordringar		593 159	2 297 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	7 500
Summa kassa och bank		0	7 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		593 159	2 304 500
SUMMA TILLGÅNGAR		77 864 012	23 840 979

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 155 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	130 300	0
Summa bundet eget kapital		65 285 300	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 300	0
Årets resultat		-63 718	0
Summa fritt eget kapital		-94 018	0
SUMMA EGET KAPITAL		65 191 282	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		0	17 579 991
Summa långfristiga skulder		0	17 579 991
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		888 025	7 500
Skatteskulder		80 800	0
Övriga skulder		11 652 000	6 200 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	51 905	53 169
Summa kortfristiga skulder		12 672 730	6 260 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 864 012	23 840 979

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020
Stomme och grund	100 år
Stomkomplett. för.	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år
Värmesystem	50 år
Fastighetsel	50 år
Hissar	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år
Stamledningar VA	50 år
Fasader/balkonger	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år
Yttertak	60 år
Sekundärbyggnader	50 år
Utemiljö allmänt	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	115 974	0
Öresutjämning	10	0
	115 984	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Serviceavtal	7 613	0
		7 613	0
	Taxebundna kostnader		
	El	3 468	0
	Värme	11 701	0
		15 169	0
	Övriga driftkostnader		
	Bredband	2 047	0
		2 047	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	24 829	0
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Förvaltningsarvoden övriga	5 834	0
		5 834	0
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	22 849	0
	Yttertak K3	5 253	0
	Fasader/balkonger K3	11 818	0
	Fönster/dörrar och portar K3	11 227	0
	Stomkomplettering förening K3	12 606	0
	Stomkomplettering medlem K3	23 636	0
	Stamledningar VA K3	7 879	0
	Värmesystem K3	12 606	0
	Luftbehandlingssystem K3	14 445	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	13 394	0
	Hissar K3	4 502	0
	Sekundärbyggnader K3	1 576	0
	Utemiljö allmänt K3	7 249	0
		149 039	0

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	55 170 521	0
	Omklassificerat från Pågående byggnation	21 536 479	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 707 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 039	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-149 039	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 557 961	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 434 080	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	0
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	0
		20 200 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 200 000	0
		20 200 000	0
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	21 536 479	0
	Omklassificerat till Byggnader och mark	-21 536 479	0
	Årets anskaffning	712 893	21 536 479
		712 893	21 536 479
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	587 364	0
	Fordringar	0	2 297 000
		587 364	2 297 000
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	30 300	0
	Reservering enligt stämmobeslut	100 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	130 300	0

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 652 000	11 652 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	16 924
	Avgifter och hyror	51 905	0
	Övriga upplupna kostnader	0	36 245
		51 905	53 169

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22/4 2021



Peter Nilsson
Ordförande



David Jansson
Ledamot



Rickard Ljungberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dock District 4, org.nr 769636-8229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dock District 4 för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dock District 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-04-22



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor