



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dock District 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dock District 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Brandyn Jutovsky	Ordförande
Simone de Marchi	Ledamot
Caroline Granfors Wellemets	Ledamot
Alicia Svensson	Ledamot
Christian Wederbrand	Ledamot
Niklas Nyberg	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Caroline Granfors Wellemets och Alicia Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Valberedning

Mikael Johansson
Nichole Wolf

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15.
Extra föreningsstämma hölls 2023-04-04. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

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

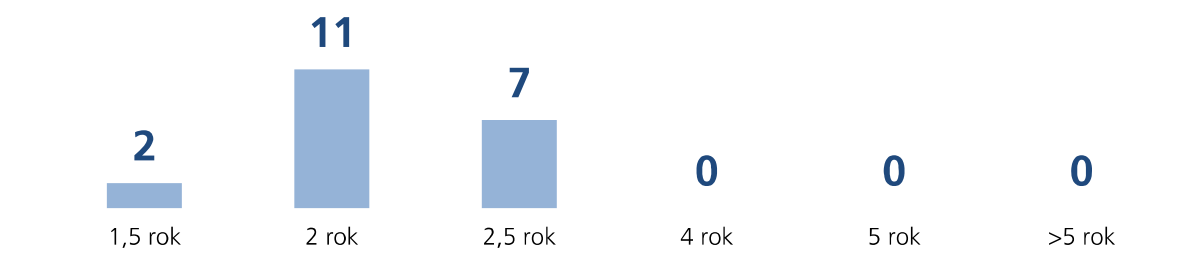
Fastigheten bebyggdes 2019 - 2020 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 971 m², varav 971 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
2 års besiktning	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Göteborg Service Partner
El	Göteborgs Energi
El	Leva i Lysekil
IMD	Infometric

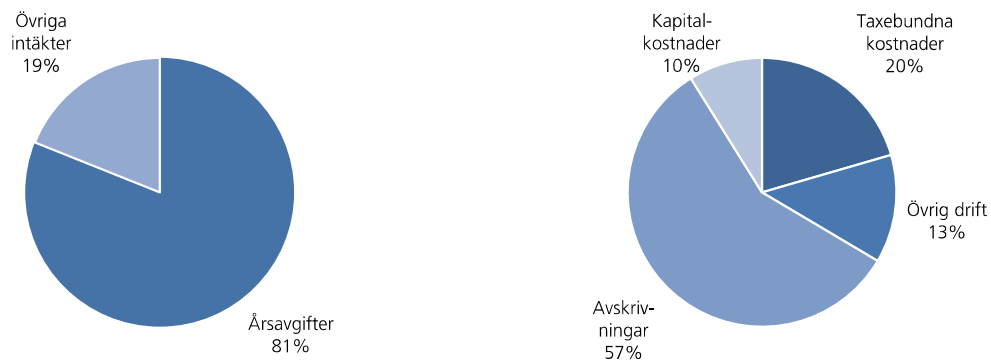
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 31 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	654 328	587 364
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	858 382	843 537
Finansiella intäkter	6 193	194
Minskning kortfristiga fordringar	124 241	0
Ökning av långfristiga skulder	0	11 574 320
	988 816	12 418 051
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	540 255	488 766
Finansiella kostnader	158 218	114 941
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-712 893
Ökning av kortfristiga fordringar	0	160 566
Minskning av långfristiga skulder	126 230	0
Minskning av kortfristiga skulder	154 122	12 299 706
	978 825	12 351 087
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	664 320	654 328
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	9 992	66 964

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 års besiktning har utförts i föreningens alla lägenheter. Brister och felaktigheter delvis åtgärdade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	119	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 790	11 920	0	18 105
Elkostnad/m ² totalyta	52	29	4	0
Värmekostnad/m ² totalyta	188	172	12	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	62	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	118	0	17
Soliditet (%)	85	84	84	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-728	-654	-64	-17
Nettoomsättning (tkr)	858	803	116	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 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	0	0	65 155 000
Fond för yttre underhåll	309 100	124 800	0	184 300
S:a bundet eget kapital	65 464 100	124 800	0	65 339 300
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-927 029	-124 800	-654 211	-148 018
Årets resultat	-728 132	-728 132	654 211	-654 211
S:a ansamlad förlust	-1 655 161	-852 932	0	-802 229
S:a eget kapital	63 808 939	-728 132	0	64 537 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-728 132
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-802 229
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 800
summa balanserat resultat	-1 655 161

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 655 161
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	858 382	803 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	40 496
Summa rörelseintäkter		858 382	843 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-410 518	-423 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 738	-58 288
Personalkostnader	Not 6	0	-6 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-894 235	-894 235
Summa rörelsekostnader		-1 434 490	-1 383 001
RÖRELSERESULTAT		-576 108	-539 464
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 193	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 218	-114 941
Summa finansiella poster		-152 024	-114 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-728 132	-654 211
ÅRETS RESULTAT		-728 132	-654 211

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	74 769 491	75 663 726
Summa materiella anläggningstillgångar	74 769 491	75 663 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 769 491	75 663 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	30 384	2 797
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	672 077	817 892
Summa kortfristiga fordringar	702 461	820 689
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 979	0
Summa kassa och bank	3 979	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	706 440	820 689
SUMMA TILLGÅNGAR	75 475 931	76 484 415

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 155 000	65 155 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	309 100	184 300
Summa bundet eget kapital		65 464 100	65 339 300
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-927 029	-148 018
Årets resultat		-728 132	-654 211
Summa ansamlad förlust		-1 655 161	-802 229
SUMMA EGET KAPITAL		63 808 939	64 537 071
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 699 510	7 632 060
Summa långfristiga skulder		3 699 510	7 632 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 748 580	3 942 260
Leverantörsskulder		94 045	155 822
Skatteskulder		0	80 800
Övriga skulder		930	4 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	123 927	131 791
Summa kortfristiga skulder		7 967 482	4 315 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 475 931	76 484 415

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	695 847	695 847
	Vattenintäkter moms	9 705	0
	Kallvattenintäkter	14 130	10 575
	Varmvattenintäkter	26 549	15 501
	Vatten-/värmeintäkter	90 336	81 076
	Värmeintäkter	15 499	0
	Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
	Öresutjämning	37	42
		858 382	803 041
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader moms	0	2 842
	Övriga intäkter	0	37 654
		0	40 496
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 354	28 500
	Fastighetsskötsel beställning	1 789	500
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 766	0
	Snöröjning/sandning	5 450	9 388
	Städning entreprenad	0	8 625
	Städning enligt beställning	0	2 160
	Hissbesiktning	1 916	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 802
	Gård	0	11 910
	Serviceavtal	10 092	9 153
	Förbrukningsmateriel	0	3 020
		61 367	82 058
	Reparationer		
	Lås	0	2 990
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 017
	Hiss	8 113	7 119
	Skador/klotter/skadegörelse	2 765	37 652
		10 878	53 778
	Taxebundna kostnader		
	El	50 254	27 719
	Värme	182 439	167 308
	Vatten	66 448	60 421
	Sophämtning/renhållning	19 016	17 049
		318 158	272 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 624	11 941
	Bredband	7 491	3 633
		20 115	15 574
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	410 518	423 908

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	1 876
	Medlemsinformation	800	0
	Juridiska åtgärder	24 063	0
	Inkassering avgift/hyra	1 538	2 502
	Revisionsarvode extern revisor	32 925	0
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	38 317	37 500
	Administration	11 957	1 782
	Konsultarvode	18 750	14 178
		129 738	58 288
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	5 000
	Sociala kostnader	0	1 571
		0	6 571
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	137 091	137 091
	Yttertak K3	31 515	31 515
	Fasader/balkonger K3	70 909	70 909
	Fönster/dörrar och portar K3	67 364	67 364
	Stomkomplettering förening K3	75 637	75 637
	Stomkomplettering medlem K3	141 819	141 819
	Stamledningar VA K3	47 273	47 273
	Värmesystem K3	75 637	75 637
	Luftbehandlingssystem K3	86 667	86 667
	Fastighetsel inkl. svagström K3	80 364	80 364
	Hissar K3	27 013	27 013
	Sekundärbyggnader K3	9 455	9 455
	Utemiljö allmänt K3	43 491	43 491
		894 235	894 235

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 707 000	76 707 000
	Utgående anskaffningsvärde	76 707 000	76 707 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 043 274	-149 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-894 235	-894 235
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 937 509	-1 043 274
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 769 491	75 663 726
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 434 080	29 434 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark	15 600 000	14 800 000
		41 600 000	36 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 600 000	36 000 000
		41 600 000	36 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 736	81 801
	Klientmedel hos SBC	164 943	232 134
	Fordringar	0	81 763
	Räntekonto hos SBC	495 398	422 194
		672 077	817 892
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	184 300	130 300
	Reservering enligt stadgar	124 800	54 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	309 100	184 300

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,298 %	3 816 030	3 864 580	2023-02-28
Swedbank	1,090 %	3 816 030	3 854 870	2023-02-24
Swedbank	1,430 %	3 816 030	3 854 870	2026-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		11 448 090	11 574 320	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 748 580	-3 942 260	
		3 699 510	7 632 060	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 253 890 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 652 000	11 652 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	1 571
Ränta	20 418	20 949
Avgifter och hyror	61 313	94 883
Snöröjning	0	9 388
El	6 225	0
Värme	29 400	0
	123 927	131 791

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Brandyn Jutovsky
Ordförande

Simone de Marchi
Ledamot

Caroline Granfors Wellemets
Ledamot

Alicia Svensson
Ledamot

Christian Wederbrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dock District 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-07-10 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 revisionsred 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.

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 Dock District 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 trygghetssätt.

Revisorans 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	695 000	695 847	695 000
Vattenintäkter	0	0	39 000
Vattenintäkter moms	0	9 705	0
Kallvattenintäkter	12 000	14 130	0
Varmvattenintäkter	22 000	26 549	0
Vatten-/värmeintäkter	90 000	90 336	0
Värmeintäkter	0	15 499	0
Överlåtelse/pantsättning	5 000	6 279	0
Öresutjämning	0	37	0
	824 000	858 382	734 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-32 000	-38 354	0
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-1 789	0
Fastighetskötsel gård beställning	0	-3 766	0
Snöröjning/sandning	-11 000	-5 450	0
Städning entreprenad	-10 000	0	0
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	0	-1 916	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	0
Gård	-14 000	0	0
Serviceavtal	-11 000	-10 092	-8 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	0	0
	-95 000	-61 367	-8 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	0
Hiss	0	-8 113	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 765	0
	-27 000	-10 878	0
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-50 254	-26 000
Värme	-185 000	-182 439	-175 000
Vatten	-67 000	-66 448	-75 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-19 016	-17 000
	-314 000	-318 158	-293 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 000	-3 156	-12 000
Bredband	-5 000	-7 491	-3 000
	-19 000	-10 647	-15 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-938	0
Medlemsinformation	0	-800	0
Juridiska åtgärder	0	-24 063	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 538	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-32 925	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 317	0
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-7 000
Administration	-1 000	-11 957	0
Konsultarvode	0	-18 750	0
	-46 000	-129 738	-7 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-21 000	0	-20 000
	-21 000	0	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-138 000	-137 091	-138 000
Yttertak K3	-32 000	-31 515	-32 000
Fasader/balkonger K3	-71 000	-70 909	-71 000
Fönster/dörrar och portar K3	-68 000	-67 364	-68 000
Stomkomplettering förening K3	-76 000	-75 637	-76 000
Stomkomplettering medlem K3	-142 000	-141 819	-142 000
Stamledningar VA K3	-48 000	-47 273	-48 000
Värmesystem K3	-76 000	-75 637	-76 000
Luftbehandlingssystem K3	-87 000	-86 667	-87 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-81 000	-80 364	-81 000
Hissar K3	-28 000	-27 013	-28 000
Sekundärbyggnader K3	-10 000	-9 455	-10 000
Utemiljö allmänt K3	-44 000	-43 491	-44 000
	-901 000	-894 235	-901 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 423 000	-1 425 022	-1 244 000
RÖRELSERESULTAT	-599 000	-566 640	-510 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 214	0
Låneräntor	-345 000	-135 966	-132 000
Räntekostnader skattekonto	0	-788	0
Övriga räntekostnader	0	-1 046	0
	-345 000	-135 585	-132 000
RESULTAT	-944 000	-702 225	-642 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se