

Brf Dockterrassen

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Dockterrassen
769615-1021
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Göran Lambert Wadsten	Ordförande	2024
Håkan Ronnylycke	Ledamot	2023
Christer Grahn	Ledamot	2024
Ulf Persson	Ledamot	2024
Joakim Brandt	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Ann Granbom	Suppleant	2023
Frank Holm	Suppleant	2023
Per-Otto Bengtsson	Suppleant	2023
Ulf Lars-Erik Olsson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Tomas Petersson	Sammanställande
Anders Lilja	
Thomas Lönntoft	
Anders Samuelsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skrovet 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 85 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adresser är Dockplatsen 8 och Isbergs gata 12-28.

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende 10 garageplatser i angränsande fastighet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	28	56

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

Lokalförteckning

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta</u>
Body Sugaring	38 kvm
Skånska Ord och bord / La Soupe	43 kvm
Tinehår AB	75 kvm
Ahmed Raco / Mixan	42 kvm
PRP Kliniken	96 kvm
Multiform Malmö	191 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-04-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Liva Fastighetservice
Ownit
Ribersborg Städ
Slaweks Fösnterputs
Fortum
E.ON
Anticimex
Kone
Assemblin
ElisTextil Service
E.ON
Brunata

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 226 664 kr och planerat underhåll för 881 165 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-07-05 av Qb3.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 958 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 103 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Styrelsen har under 2022 haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen har tre lån varav två är till fast ränta och ett till rörlig. Det rörliga skrevs i november om till ett lån med fast ränta på en löptid av 12 månader. Då kostnaderna för räntor samt för el, vatten och fjärrvärme ökade kraftigt under årets senare del, beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 5 % från den 1/1 2023.

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

Under år 2022 har Bredablick Förvaltning skött den ekonomiska förvaltningen av föreningen och Liva Fastighetsservice AB skött den tekniska förvaltningen.

Under året har föreningen i samarbete med företaget QB3 Projekt tagit fram en ny underhållsplan som kommer att ligga till grund för det framtida underhållet av fastigheten. Planerat underhåll har genomförts med bl.a. våttorkning av garagegolvet.

Tillsammans med Presto har ett webbaserat kontrollsystem av brandsäkerheten i fastigheten implementerats. Brandskyddsronder utförs en gång per kvartal av styrelsemedlemmarna. En årlig kontroll utförs även av Presto.

Under hösten genomfördes ett projekt att optimera användningen av vår fjärrvärme och vårt varmvatten. Medlemmarna informerades om hur vi gemensamt kan spara el och vatten. Totalt har dessa bägge projekt lett till att värmen minskat med 10% (utomhustemperaturkorrigerat) och att elförbrukningen har gått ned med 6,4% jämfört med 2021.

JM slutförde under 2022 renoveringsarbetet, under garanti, av husfasaden. Slutbesiktning av det utförda arbetet kommer att ske under 2027.

JM har tidigare, under garanti, lagat sprickor i garageväggen mot innergården och läckage vid källarfönster. Under året utförde JM en kompletterande tätning. Resultatet skall slutbesiktigas i mars 2023.

Tre nya laddplatser installerades under året. Idag har föreningen totalt 12 p-platser med laddstolpar. Debiteringsprincipen för elanvändningen ändrades till faktisk förbrukning som betalas en gång i kvartalet.

Planket mellan innergården och det gemensamma området utanför ("gröningen") har bytts ut då det gamla hade allvarliga rötskador och var ruttet. Olika förändringar har skett i miljörummen för att säkerställa att ordningen förblir god. Kameror installerades i båda miljörummen. Under december påbörjades en uppdatering av gästlägenheten som sedan skall färdigställas i början av 2023. Bland annat har en ny bäddsoffa, matta och soffbord införskaffats.

Under hösten installerades ett nytt modernt och säkert passersystem med taggar/ nyckelbrickor där samtliga porttelefoner vid entrédörrarna byttes ut. Man monterade också kodläsare vid dörrarna till miljörummen och garageporten. På grindarna i planket mot gröningen monterades magnetlås med porttelefon. Detta innebar också att inga portkoder används längre.

Samtliga butikslokaler är uthyrda.

Efter sommaren anordnade valberedningen en AfterWork på innergården och i december ett glöggmingel med korvgrillning. Båda tillställningarna hade god uppslutning med cirka sjuttio medlemmar på plats.

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



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).
Antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st. (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

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

Medlemmar

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

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	6 886	6 444	6 531	6 655
Resultat efter finansiella poster*	-1 606	-1 051	-1 345	-910
Förändring av underhållsfond	77	253	601	582
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 448	1 826	1 184	1 637
Sparande kr / kvm	259	286	215	263
Soliditet (%)	81	81	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	495	495	532	550
Lokalhyra kr / kvm	2 236	2 166	1 957	2 057
Driftskostnad, kr / kvm	339	305	319	324
Energikostnad, kr / kvm	178	139	114	134
Ränta, kr / kvm	76	57	80	63
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	103	90	88	86
Lån, kr / kvm	6 986	7 076	7 314	7 511
Räntekänslighet (%)	17	17	17	16
Snittränta (%)	1,09	0,80	1,09	0,84

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea 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.

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar på -3,1 mkr, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	286 400 000	4 022 408	-9 973 365	-1 050 682
Disposition enligt föreningsstämma			-1 050 682	1 050 682
Avsättning till underhållsfond		958 000	-958 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-881 165	881 165	
Årets resultat				-1 605 958
Vid årets slut	286 400 000	4 099 243	-11 100 882	-1 605 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 024 047
Årets resultat före fondförändring	-1 605 958
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-958 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	881 165
Summa över/underskott	-12 706 840

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 706 840
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 561 743	5 508 803
Övriga rörelseintäkter	3	1 323 963	935 574
Summa rörelseintäkter		6 885 706	6 444 377
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 249 857	-3 541 139
Övriga externa kostnader	7	-285 428	-195 905
Personalkostnader	8	-122 583	-103 034
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 130 510	-3 130 327
Summa rörelsekostnader		-7 788 378	-6 970 405
Rörelseresultat		-902 672	-526 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 915	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 201	-526 059
Summa finansiella poster		-703 286	-524 654
Resultat efter finansiella poster		-1 605 958	-1 050 682
Årets resultat		-1 605 958	-1 050 682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	341 781 641	344 897 172
Inventarier, maskiner och installationer	11	68 693	44 292
Summa materiella anläggningstillgångar		341 850 334	344 941 464
Summa anläggningstillgångar		341 850 334	344 941 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 783	-
Övriga fordringar		1 479	1 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	568 103	561 115
Summa kortfristiga fordringar		591 365	562 588
Kassa och bank	13	2 318 598	1 154 043
Summa omsättningstillgångar		2 909 963	1 716 631
SUMMA TILLGÅNGAR		344 760 297	346 658 095

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 400 000	286 400 000
Underhållsfond		4 099 243	4 022 408
Summa bundet eget kapital		290 499 243	290 422 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 100 882	-9 973 365
Årets resultat		-1 605 958	-1 050 682
Summa fritt eget kapital		-12 706 840	-11 024 047
Summa eget kapital		277 792 403	279 398 361
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	21 351 250	45 686 250
Summa långfristiga skulder		21 351 250	45 686 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	43 470 000	19 970 000
Leverantörsskulder		855 665	394 290
Skatteskulder		9 132	22 438
Övriga skulder		40 222	71 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 241 625	1 115 563
Summa kortfristiga skulder		45 616 644	21 573 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 760 297	346 658 095

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-902 672	-526 028
Avskrivningar	3 130 510	3 130 327
	2 227 838	2 604 299
Erhållen ränta	2 915	1 405
Erlagd ränta	-706 201	-526 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 524 552	2 079 645
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-28 777	367 975
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	543 160	-432 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 038 935	2 015 530
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 380	-33 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 380	-33 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 135 000	
Amortering av låneskulde	-19 970 000	-2 208 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-835 000	-2 208 750
Årets kassaflöde	1 164 555	-226 720
Likvida medel vid årets början	1 154 043	1 380 763
Likvida medel vid årets slut	2 318 598	1 154 043

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier	5-10 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 823 257	3 823 260
Hyror lokaler	1 084 444	1 040 880
Hyror p-platser/garage	601 842	591 263
Övriga objekt	52 200	53 400
Summa	5 561 743	5 508 803

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	110 160	110 160
Vatten och energi	-	99 878
Vatten	133 801	107 291
El	572 628	336 134
Uppvärmning	31 023	31 620
Debiterad fastighetsskatt	142 188	142 188
Debiterade tillval	5 200	8 930
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	18 875	19 400
Överlåtelseavgifter	10 800	9 492
Övriga intäkter	75 288	32 686
Försäkringsersättningar	224 000	37 795
Summa	1 323 963	935 574

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	1 305	12 348
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 784
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 463	4 243
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	43 861	19 463
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 651	4 969
VA & sanitet, installationer	25 116	2 550
Värme, installationer	39 232	23 208
Ventilation, installationer	28 595	27 847
El, installationer	6 838	3 941
Tele/TV/porttelefon, installationer	788	3 050
Huskropp	8 858	8 238
Markytor	7 635	-
P-platser/garage	16 790	950
Vattenskador	18 532	22 305
Summa	226 664	134 896

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	-	63 062
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 863	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	47 150	-
Ventilation, installationer	-	50 313
Tele/TV/porttelefon, installationer	488 250	-
Huskropp, tak	14 000	-
Huskropp, fasader	90 402	415 998
Markytor	217 500	4 416
P-platser/garage	-	43 904
Summa	881 165	577 693

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	277 914	269 115
Teknisk förvaltning	363 644	351 818
Besiktningkostnader	4 739	7 691
Snöröjning	22 744	17 578
Serviceavtal	130 778	121 723
Förbrukningsmaterial	28 808	14 745
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 843	19 625
El	929 769	617 601
Uppvärmning	503 826	463 196
Vatten och avlopp	215 596	207 523
Avfallshantering	95 961	117 087
Försäkringar	93 670	73 533
Systematiskt brandskyddsarbete	47 355	65 930
Samfälligheter	288 986	387 743
Kabel-TV	16 150	16 051
Bredband	94 109	71 856
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 136	5 735
Summa	3 142 028	2 828 550

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 611	-
Kostnader för transportmedel	580	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 385	1 644
Tele och post	6 627	5 682
Förvaltningskostnader	175 234	142 118
Revision	20 800	22 299
Jurist- och advokatkostnader	7 376	14 315
Bankkostnader	3 805	1 888
IT-tjänster	4 580	6 163
Övriga externa tjänster	37 804	-
Övriga externa kostnader	15 626	1 796
Summa	285 428	195 905

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	88 302
Utbildning	5 225	-
Summa	101 825	88 302
Sociala avgifter	20 758	14 732
Summa	122 583	103 034

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	3 115 531	3 115 532
Inventarier, maskiner och installationer	14 979	14 795
Summa	3 130 510	3 130 327

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	293 500 000	293 500 000
-Mark	78 000 000	78 000 000
	371 500 000	371 500 000
Utgående anskaffningsvärden	371 500 000	371 500 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-26 602 828	-23 487 296
	-26 602 828	-23 487 296
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 115 531	-3 115 532
	-3 115 531	-3 115 532
Utgående avskrivningar	-29 718 359	-26 602 828
Redovisat värde	341 781 641	344 897 172
<i>Varav</i>		
Byggnader	263 781 641	266 897 172
Mark	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	222 000 000	192 000 000
Lokaler	14 728 000	14 510 000
Totalt taxeringsvärde	236 728 000	206 510 000
<i>Varav byggnader</i>	173 400 000	136 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	559 539	526 039
	<u>559 539</u>	<u>526 039</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	39 380	33 500
	<u>39 380</u>	<u>33 500</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	598 919	559 539
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-515 247	-500 452
	<u>-515 247</u>	<u>-500 452</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 979	-14 795
	<u>-14 979</u>	<u>-14 795</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-530 226	-515 247
 Redovisat värde	68 693	44 292

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	364 405	297 887
Förutbetalda kostnader	203 698	263 228
Summa	568 103	561 115

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 184 811	1 020 426
Transaktionskonto Swedbank	95 041	94 895
Placeringskonto Swedbank	38 746	38 722
Summa	2 318 598	1 154 043



Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	43 470 000	19 970 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 351 250	45 686 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	64 821 250	65 656 250

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	64 821 250	65 656 250
Summa	64 821 250	65 656 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,37 %	Löst	19 135 000	-	-19 135 000	-
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	23 021 250	-	-835 000	22 186 250
Swedbank *	1,13 %	2023-01-25	23 500 000	-	-	23 500 000
Danske Bank	3,23 %	2023-11-28	-	19 135 000	-	19 135 000
Summa			65 656 250	19 135 000	-19 970 000	64 821 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Som kortfristig del av lånen redovisas det man har för avsikt att amortera under det kommande året samt de lån vars bindningstid löper ut under 2022.

* Lånet kapitalbands 3 år hos Swedbank med en ränta på signeringsdatum på 3,62 %

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 950	125 111
Upplupna räntekostnader	49 964	54 874
Förutbetalda intäkter	800 284	693 199
Upplupna revisionsarvoden	20 000	21 700
Upplupna driftskostnader	244 427	220 679
Summa	1 241 625	1 115 563

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
Summa ställda säkerheter	85 100 000	85 100 000

Underskrifter

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

Göran Lambert Wadsten
Styrelseordförande

Håkan Ronnlycke

Christer Grahn

Ulf Persson

Joakim Brandt

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning Dockterrassen

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 19 2023 08:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643EA5ABA9E02
APR 19 2023 08:08AM



Apr 18 2023 04:24PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 04:37PM	Göran Wadsten granskade dokumentet:
Apr 18 2023 04:39PM	 GÖRAN LAMBERT WADSTEN signerade dokumentet -----
Apr 18 2023 08:46PM	Håkan Ronnlycke granskade dokumentet:
Apr 18 2023 08:47PM	 HÅKAN RONNLYCKE signerade dokumentet -----
Apr 18 2023 06:02PM	Christer Grahn granskade dokumentet:
Apr 18 2023 06:02PM	 CHRISTER GRAHN signerade dokumentet -----
Apr 18 2023 07:56PM	Ulf Persson granskade dokumentet: -----
Apr 18 2023 08:06PM	 Ulf Thorsten Persson signerade dokumentet -----
Apr 18 2023 06:04PM	Joakim Brandt granskade dokumentet:
Apr 18 2023 07:53PM	 Joakim Lennart Brandt signerade dokumentet -----
Apr 18 2023 09:36PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 19 2023 08:08AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet -----
Apr 19 2023 08:08AM	Dokumentet har signerats



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2022.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2022 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 *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 tryggt 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 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 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


Revisionsberättelse Dockterrassen

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 19 2023 08:09AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643EA8BAB0729
APR 19 2023 08:09AM

Registrerade händelser

Apr 18 2023 04:27PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 09:35PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 19 2023 08:09AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 19 2023 08:09AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intätker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

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



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

