

# Bostadsrättsföreningen Dockterrassen

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Dockterrassen**  
769615-1021  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

## 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>
Anders Granholm	Ordförande	2020
Frank Holm	Ledamot	2020
Håkan Ronnlycke	Ledamot	2020
Olu Lindgård	Ledamot	2020
Lars Westeman	Ledamot	2020

#### Styrelsesuppleanter

Ronny Lantz	Suppleant	2020
Göran Lambert Wadsten	Suppleant	2020
Henrik Swensson	Suppleant	2020
Per Åhré	Suppleant	2020

#### Ordinarie revisorer

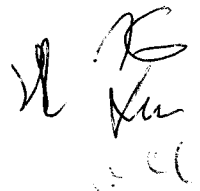
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad Revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Birgitta Samuelson	Sammanställande	2020
Majvi Holm		2020
Tomas Petersson		2020
Annicke Bonli		2020
Roland Sandberg		2020
Tina Wadsten		2020

### 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 84 parkeringsplatser varav 50 platser är dygnet runt platser i garage. 20 platser är tidsbegränsade platser i garage, 4 platser är MC-platser och 10 platser är uteplatser. Föreningen tillhandahåller även en gästlägenhet som medlemmarna har möjlighet att hyra.

### Gemensamhetsanläggning

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

### Väsentliga servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende 10 parkeringsplatser i garaget. Föreningen har förmånsservitut avseende 40 garageplatser i angränsade garage.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	28	56

Total tomtarea:	3952 kvm
Total bostadsarea:	7725 kvm
Total lokalarea:	485 kvm
Total garagearea:	1069 kvm

### Lokalförteckning

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta</u>
Body Sugaring AB	38 kvm
Skånska Ord och bord AB / La Soupe	43 kvm
Avantgarde Studio	75 kvm
Ahmed Raco / Mixan	42 kvm
Mareli Medical / Klinikdrift Sverige AB	96 kvm
Multiform Malmö AB	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

Allservice Miljöservice  
Telia  
Ribersborg Städ  
E.ON  
E.ON  
Nomor  
Kone  
Portsystem 2000  
Assemblin  
Berendsen Textil Service

Teknisk förvaltning  
Bredband och digital-TV  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal portar  
Serviceavtal ventilation  
Serviceavtal mattor

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 160 943 kr och planerat underhåll för 216 764 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 2019-05-10 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 799 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 86 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av staket, garage och lokal.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Gr H  
B  
U  
Ku

## Styrelsens ord

Styrelsen har under 2019 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi är liksom tidigare god. Ränteläget är lågt. Detta har möjliggjort för oss att även under år 2019 fortsätta med extra amorteringar på lånen. Ett av våra tre lån band vi under året på fem år till en ränta om 0,96 procent. Övriga lån var vid årsskiftet ännu rörliga. Vår målsättning är som tidigare att med bibehållande av låga månadsavgifter få ner föreningens belåning per kvadratmeter ytterligare.

Under år 2019 har Bredablick Förvaltning handhaft den ekonomiska förvaltningen av föreningen och A & M Allservice och Miljöutveckling handhaft den tekniska förvaltningen.

Underhållsplanen har uppdaterats under året och åtgärder vidtagits i enlighet med denna.

2018 års satsning på innergården fick en fortsättning 2019. Vi har under år 2019 jordförbättrat, lagt ut nya gräsmattor samt bytt ut kantstöden och ersatt det slitna trädgårdsmöblemanget.

Nytt låssystem har installerats i gästlägenheten för att förenkla vid uthyrning av lägenheten.

Spolning av avloppsstammarna har ägt rum under året och beslut har fattats om att byta ut Minols varmvattenmätare, vars funktioner inte längre var garanterad. Målningsarbete har utförts i garaget och beslut fattats om att måla om också i cykelkällaren.

Föreningens avtal med Telia sades i november upp till den 30 augusti 2020 för omförhandling, varefter styrelsen tog in offerter även från andra leverantörer. I februari 2020 har avtal därefter slutits med annan leverantör av bredbands-, TV- och telefonitjänster.

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

Samtliga butikslokaler är uthyrda. En av lokalerna har under 2019 fått ny hyresgäst.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 134 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

Föreningens årsavgifter förändrades senast den 1 april 2012 då de sänktes med 11 %.

4 kl  
R  
K  
M

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	6 578	6 666	6 513	6 631
Resultat efter finansiella poster	-910	-550	-453	-254
Förändring av underhållsfond	582	420	487	515
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 637	2 159	2 179	2 347
Soliditet %	80	80	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	550	550	550	550
Driftskostnad, kr / kvm	324	311	294	295
Ränta, kr / kvm	63	46	46	41
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	86	70	68	75
Lån, kr / kvm	7 511	7 708	8 032	8 355
Snittränta (%)	0,84	0,60	0,57	0,49

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>286 400 000</b>	<b>2 585 748</b>	<b>-5 731 985</b>	<b>-549 871</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-549 871	549 871
Avsättning till underhållsfond		799 000	-799 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-216 764	216 764	
Årets resultat				-909 600
<b>Vid årets slut</b>	<b>286 400 000</b>	<b>3 167 984</b>	<b>-6 864 092</b>	<b>-909 600</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 281 856
Årets resultat före fondförändring	-909 600
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-799 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 764
Summa över/underskott	-7 773 692

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-7 773 692**

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

*G. H.*  
*R.*  
*H.*  
*V.*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 893 299	5 879 555
Övriga rörelseintäkter	3	761 732	786 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 655 031</b>	<b>6 666 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 386 708	-3 288 043
Övriga externa kostnader	7	-347 118	-262 081
Personalkostnader	8	-116 870	-113 090
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 129 487	-3 129 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 980 183</b>	<b>-6 792 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-325 152</b>	<b>-126 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 018	2 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 466	-425 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-584 448</b>	<b>-423 325</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-909 600</b>	<b>-549 871</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-909 600</b>	<b>-549 871</b>

1

G. A.  
 A. E.  
 K. U.  
 U.



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	351 128 235	354 243 766
Inventarier, maskiner och installationer	11	39 739	53 695
Summa materiella anläggningstillgångar		351 167 974	354 297 461
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		351 167 974	354 297 461
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 543	1 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	477 571	419 924
Summa kortfristiga fordringar		479 114	421 467
<b>Kassa och bank</b>	13	965 244	581 374
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 444 358	1 002 841
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		352 612 332	355 300 302

4 H  
AB  
Su  
H

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 400 000	286 400 000
Underhållsfond		3 167 984	2 585 748
Summa bundet eget kapital		289 567 984	288 985 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 864 091	-5 731 985
Årets resultat		-909 600	-549 871
Summa fritt eget kapital		-7 773 691	-6 281 856
<b>Summa eget kapital</b>		<b>281 794 293</b>	<b>282 703 892</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	47 356 250	70 691 250
Summa långfristiga skulder		47 356 250	70 691 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	22 335 000	835 000
Leverantörsskulder		197 972	219 066
Skatteskulder		91 276	14 970
Övriga skulder		90 366	90 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	747 175	745 540
Summa kortfristiga skulder		23 461 789	1 905 160
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>352 612 332</b>	<b>355 300 302</b>

Handwritten signature/initials in the bottom right corner.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-325 152	-126 548
Avskrivningar	3 129 487	3 129 488
	<b>2 804 335</b>	<b>3 002 940</b>
Erhållen ränta	1 018	2 213
Erlagd ränta	-585 466	-425 536
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 219 887</b>	<b>2 579 617</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-57 647	-35 753
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	56 630	-396 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 218 870</b>	<b>2 147 564</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 835 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 835 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>383 870</b>	<b>-852 436</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>581 374</b>	<b>1 433 810</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>965 244</b>	<b>581 374</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

G. H.  
H. E.  
K. W.

## 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 år

Installationer

5 år

GH  
JR  
L  
Ku

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 247 892	4 246 295
Hyror lokaler	997 548	974 784
Hyror p-platser/garage	595 214	606 476
Övriga objekt	52 645	52 000
<b>Summa</b>	<b>5 893 299</b>	<b>5 879 555</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och energi	531 691	566 813
Vatten	10 200	10 200
El	6 104	3 450
Uppvärmning	30 900	30 900
Debiterad fastighetsskatt	98 988	98 988
Debiterade tillval	4 440	4 255
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	24 750	25 700
Överlåtelseavgifter	10 392	13 602
Övriga intäkter	44 267	32 693
<b>Summa</b>	<b>761 732</b>	<b>786 601</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 614	8 901
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	54 155	50 760
VA & sanitet, installationer	9 486	51 307
Värme, installationer	1 328	9 245
Ventilation, installationer	13 668	10 473
Tele/TV/porttelefon, installationer	22 821	9 369
Hiss	1 663	-
Huskropp	14 674	4 107
Vattenskador	25 883	32 169
Övrigt	12 651	-
<b>Summa</b>	<b>160 943</b>	<b>176 331</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	199 800
VA & sanitet, installationer	73 064	-
Ventilation, installationer	50 000	16 903
Huskropp, fönster	-	10 263
Markytor	93 700	-
<b>Summa</b>	<b>216 764</b>	<b>226 966</b>

G. H.  
JH  
AC  
Ker

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	262 103	178 560
Teknisk förvaltning	336 960	299 733
Besiktningkostnader	8 078	19 118
Snöröjning	2 248	34 634
Serviceavtal	111 578	109 727
Förbrukningsinventarier	-	195
Förbrukningsmaterial	7 413	13 384
El	552 916	629 089
Uppvärmning	481 949	467 639
Vatten och avlopp	209 489	180 596
Avfallshantering	159 331	152 107
Försäkringar	61 832	54 719
Systematiskt brandskyddsarbete	6 478	8 946
Samfälligheter	401 364	330 195
Bredband	402 280	401 275
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 984	4 830
<b>Summa</b>	<b>3 009 001</b>	<b>2 884 746</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 229	12 421
Tele och post	5 435	5 040
Förvaltningskostnader	150 030	147 567
Revision	19 264	21 881
Jurist- och advokatkostnader	101 041	44 258
Bankkostnader	2 142	250
IT-tjänster	1 486	530
Övriga externa tjänster	51 698	30 134
Övriga externa kostnader	794	-
<b>Summa</b>	<b>347 118</b>	<b>262 081</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	90 100
Övriga arvoden	3 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>96 000</b>	<b>93 100</b>
Sociala avgifter	20 870	19 990
<b>Summa</b>	<b>116 870</b>	<b>113 090</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	3 115 531	3 115 531
Inventarier, maskiner och installationer	13 956	13 957
<b>Summa</b>	<b>3 129 487</b>	<b>3 129 488</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	293 500 000	293 500 000
-Mark	78 000 000	78 000 000
-Markanläggningar	-	-
	371 500 000	371 500 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>371 500 000</b>	<b>371 500 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 256 234	-14 140 703
	-17 256 234	-14 140 703
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 115 531	-3 115 531
	-3 115 531	-3 115 531
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-20 371 765</b>	<b>-17 256 234</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>351 128 235</b>	<b>354 243 766</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	273 128 235	276 243 766
Mark	78 000 000	78 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	192 000 000	174 000 000
Lokaler	14 510 000	12 178 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>206 510 000</b>	<b>186 178 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	136 600 000	131 200 000

44  
Lh  
76  
Ker

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	526 039	526 039
	526 039	526 039
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>526 039</b>	<b>526 039</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-472 344	-458 387
	-472 344	-458 387
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 956	-13 957
	-13 956	-13 957
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-486 300</b>	<b>-472 344</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>39 739</b>	<b>53 695</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	254 471	283 964
Förutbetalda kostnader	223 100	135 960
<b>Summa</b>	<b>477 571</b>	<b>419 924</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	879 811	508 514
Transaktionskonto Swedbank	46 719	34 171
Placeringskonto Swedbank	31 341	31 341
Placeringskonto SBAB	7 372	7 347
<b>Summa</b>	<b>965 244</b>	<b>581 374</b>

4 K  
JH  
B  
K



### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 335 000	835 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	47 356 250	3 340 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	67 351 250
<b>Summa</b>	<b>69 691 250</b>	<b>71 526 250</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	69 691 250	71 526 250
<b>Summa</b>	<b>69 691 250</b>	<b>71 526 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,87 %	2020-05-28	22 000 000	-	-500 000	21 500 000
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	25 526 250	-	-835 000	24 691 250
Swedbank	1,13 %	2023-01-25	24 000 000	-	-500 000	23 500 000
<b>Summa</b>			<b>71 526 250</b>	<b>-</b>	<b>-1 835 000</b>	<b>69 691 250</b>

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 2020.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 163	123 535
Upplupna räntekostnader	50 565	30 259
Förutbetalda intäkter	420 811	385 358
Upplupna revisionsarvoden	20 500	21 000
Upplupna driftskostnader	129 136	185 388
<b>Summa</b>	<b>747 175</b>	<b>745 540</b>

*Handwritten signature*

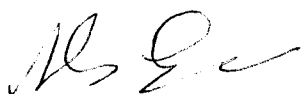
## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>85 100 000</b>	<b>85 100 000</b>

## Underskrifter

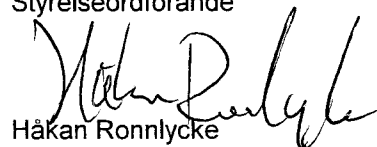
Malmö, 2020-04 -24



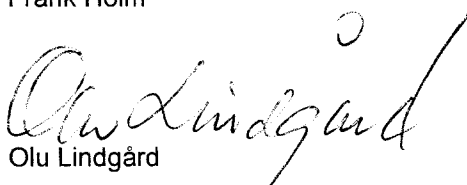
Anders Granholm  
Styrelseordförande



Frank Holm



Håkan Ronnlycke

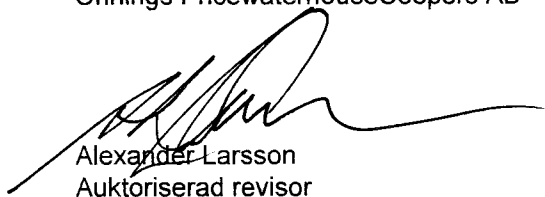


Olu Lindgård



Lars Westeman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04 -24  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



## 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 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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 för bostadsrättsföreningen Dockterrassen för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

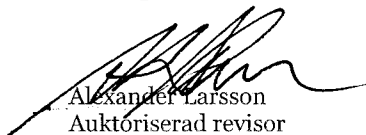
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö 2020-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor

## 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 intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

