

Årsredovisning för
Brf Dockterrassen
769615-1021
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021, får härmed avge årsredovisning för 2017.

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

Anders Granholm	Ordförande	2018
Frank Holm	Ledamot	2018
Håkan Ronnlycke	Ledamot	2018
Olu Lindgård	Ledamot	2018
Lars Westeman	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Carl Larsson	Suppleant	2018
Göran Lambert Wadsten	Suppleant	2018
Henrik Swensson	Suppleant	2018
Per Åhré	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Per Ranstam	Auktoriserad revisor	2018
-------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Maria Dancler	Revisorssuppleant	2018
---------------	-------------------	------

Valberedning

Birgitta Samuelsson	Sammanställande	2018
Stefan Eklund		2018
Christer Pålsson		2018

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skrovet 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 85 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd år 2008. Fastigheten är belägen på Dockplatsen 8 och Isberg gata 12-28, 211 19 Malmö.

Gemensamma utrymmen

Föreningen disponerar även 84 parkeringsplatser varav 50 är dygnet runt platser i garage, 20 är tidsbegränsade platser i garage, 4 är MC-platser och 10 är uteplatser. Föreningen tillhandahåller även en gästlägenhet som medlemmar 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 st	28 st	56 st

Total tomtarea:	3952 kvm
Total bostadsarea:	7725 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7725 kvm
Total lokalarea:	485 kvm
Total garage- och förrådsarea:	1069 kvm

Lokalförteckning

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid/kontraktslängd</u>
Multiform Malmö AB	191 kvm	170301-220228 / 36 månader
Ahmed Raco (f.d. Adel Yasin)	42 kvm	180101-201231 / 36 månader
Malena Bladh	38 kvm	160201-190331 / 36 månader
Avantgarde Studio	75 kvm	170801-200731 / 36 månader
Klinkdrift Sverige AB	96 kvm	181001-210930 / 36 månader
Skånska Ord och Bord AB	43 kvm	170101-191231 / 36 månader

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE t.o.m. 2017-12-31 och i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Samtliga butikslokaler är uthyrda. I två butiker har föreningen under året fått nya hyresgäster. Galleri Leger har ersatts av Multifom Malmö AB (femårsavtal) och Roger Hårs hyreskontrakt övertogs den 1 augusti 2017 av Avantgarde Studio.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 110 876 kr och planerat underhåll för 147 914 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Svensk Takvård AB behandlade våren 2017 taken för påväxt och rensade samtidigt takrännor. Tre laddstationer för elbilar har installerats i garaget med hjälp av bidrag från Naturvårdsverkets "Klimatkliv".

För att öka stöldsäkerheten har vi vidare installerat brytbleck på ett antal dörrar som leder in till källargångarna. Avtal har vidare tecknats med Presto avseende årlig kontroll av rökluckor.

Med anledning av att tioårsdagen för inflyttningen närmar sig har vi inlett en undersökning av murarna till garaget där viss vatteninträngning förekommit vid ihållande regn. Samtidigt har vi låtit utföra fuktmätning i fasaderna. Något allvarligt fel har inte framkommit men vi håller alltjämt kontakt med JM i dessa frågor

Liksom tidigare år har en stor del av de frågor som behandlats i styrelsen rört ordningen i de allmänna utrymmena, felanmälningar och lokalhyresförhållanden.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades år 2015 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 635 000 kr år 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 68 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat besiktning av balkonger, smörjning av dörrar och fönster samt rengöring av fasad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2017 på resturangen Glasklart, och extra föreningsstämma avseende antagande av nya stadgar 26 september 2017. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	6 513	6 631	6 518	6 762
Resultat efter finansiella poster	-453	-254	-1 818	-3 050
Förändring av underhållsfond	487	515	193	193
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 179	2 347	1 093	-94
Soliditet %	79	78	77	77
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	550	550	550	570
Driftskostnad, kr / kvm	294	295	263	396
Ränta, kr / kvm	46	41	207	311
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	68	75	21	21
Lån, kr / kvm	8 032	8 355	8 746	8 954
Snittränta (%)	0,57	0,49	2,36	3,48

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads-, lokal-, garage- och förrådsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Ränteläget är alltså mycket förmånligt och föreningens lån har omsatts löpande. Målsättningen är som tidigare att med bibehållande månadsavgifter amortera av föreningens förhållandevis höga belåning per kvadratmeter. I samband med omsättningen den 28 september 2017 gjordes en extraamortering om en miljon kronor och strax före årsslutet gjordes ytterligare en extraamortering på 1 165 000 kronor.

Årsavgifter

Årsavgiften har inte förändrats under 2017. Varmvatten och el debiteras efter faktisk förbrukning.

Överlåtelse

Under 2017 har sju överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 133 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Ribersborg Ståd

Telia

Vattenfall

E.On

Minol

Kone

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Städavtal

Bredband och kabel-TV

El-avtal avseende volym (förlängdes 1 februari 2017)

Fjärrvärme

El- och varmvattenavläsning

Serviceavtal hissar

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	286 400 000	1 678 628	-4 118 354	-253 875
Disposition enligt föreningsstämma			-253 875	253 875
Avsättning till underhållsfond		635 000	-635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-147 914	147 914	
Årets resultat				-452 636
Vid årets slut	286 400 000	2 165 714	-4 859 315	-452 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 372 229
Årets resultat före fondförändring	-452 636
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 914
Summa över/underskott	-5 311 951

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 311 951**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 737 391	5 838 388
Övriga rörelseintäkter	2	775 323	792 883
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 512 714	6 631 271
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 985 203	-3 044 405
Övriga externa kostnader	6	-323 285	-231 386
Personalkostnader	7	-113 668	-115 568
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 117 858	-3 115 531
Summa rörelsekostnader		-6 540 014	-6 506 890
Rörelseresultat		-27 300	124 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 972	3 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 308	-381 901
Summa finansiella poster		-425 336	-378 255
Resultat efter finansiella poster		-452 636	-253 874
Årets resultat		-452 636	-253 875

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	357 359 297	360 474 829
Inventarier, maskiner och installationer	10	67 652	-
Summa materiella anläggningstillgångar		357 426 949	360 474 829
Summa anläggningstillgångar		357 426 949	360 474 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	16 879
Övriga fordringar		1 524	2 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	384 190	364 516
Summa kortfristiga fordringar		385 714	384 292
Kassa och bank		1 433 810	1 861 876
Summa omsättningstillgångar		1 819 524	2 246 168
SUMMA TILLGÅNGAR		359 246 473	362 720 997

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 400 000	286 400 000
Underhållsfond		2 165 714	1 678 628
Summa bundet eget kapital		288 565 714	288 078 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 859 315	-4 118 354
Årets resultat		-452 636	-253 875
Summa fritt eget kapital		-5 311 951	-4 372 229
Summa eget kapital		283 253 763	283 706 399
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	73 691 250	76 691 250
Summa långfristiga skulder		73 691 250	76 691 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	835 000	835 000
Leverantörsskulder		333 873	159 477
Skatteskulder		247 572	421 517
Övriga skulder		15 782	48 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	869 233	859 178
Summa kortfristiga skulder		2 301 460	2 323 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 246 473	362 720 997

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-27 300	124 380
Avskrivningar	3 117 858	3 115 532
	3 090 558	3 239 912
Erhållen ränta	2 972	3 646
Erlagd ränta	-428 308	-381 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 665 222	2 861 656
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 034	33 136
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-21 276	-26 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 641 912	2 868 691
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 978	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 978	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-3 626 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-3 626 250
Årets kassaflöde	-428 066	-757 559
Likvida medel vid årets början	1 861 876	2 619 435
Likvida medel vid årets slut	1 433 810	1 861 876

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

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 247 882	4 249 093
Hyror lokaler	820 800	946 956
Hyror p-platser/garage	618 909	595 339
Övriga objekt	49 800	47 000
Summa	5 737 391	5 838 388

Anledningen till att hyresintäkterna minskat mellan 2016 och 2017 är på grund av att hyresgästen Multiform Sverige AB erhållit en hyresrabatt.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten och energi	561 472	464 425
Vatten	10 200	68 718
El	150	59 283
Uppvärmning	30 900	44 850
Debiterad fastighetsskatt	98 988	99 924
Debiterade tillval	185	-
Övernattningslägenhet	32 387	25 800
Överlåtelseavgifter	10 020	12 197
Övriga intäkter	31 021	17 686
Summa	775 323	792 883

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	2 696
Lokaler	-	590
Armaturer, gemensamma utrymmen	788	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 351	37 382
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 495	741
VA & sanitet, installationer	28 147	33 595
Värme, installationer	3 563	15 645
Ventilation, installationer	20 047	8 482
El, installationer	5 522	-
Hiss	2 884	1 288
Huskropp	3 200	8 125
P-platser/garage	528	8 800
Vattenskador	3 351	4 809
Övrigt	-	4 130
Summa	110 876	126 283

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 831	-
VA & sanitet, installationer	13 324	-
Ventilation, installationer	9 026	47 500
Huskropp, tak	31 295	-
Huskropp, fasader	62 438	-
Markytor	-	132 999
Summa	147 914	180 499

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	179 930	175 670
Fastighetsförvaltning	105 196	104 460
Städning	197 098	202 731
Besiktningkostnader	7 731	7 610
Snöröjning	6 586	30 325
Serviceavtal	111 990	80 024
Förbrukningsmaterial	36 728	37 314
Övriga utgifter för köpta tjänster	62 500	32 640
EI	437 750	490 168
Uppvärmning	421 919	417 472
Vatten och avlopp	173 508	176 071
Avfallshantering	167 437	137 174
Fastighetsförsäkring	49 724	82 624
Systematiskt brandskyddsarbete	1 087	3 622
Arrendeavgifter	324 804	320 914
Samfälligheter	33 500	38 985
Internet	404 748	395 417
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 177	4 402
Summa	2 726 413	2 737 623

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	100	-
Tele och post	4 834	6 128
Förvaltningskostnader	202 721	146 412
Revision	19 214	19 714
Jurist- och advokatkostnader	59 522	-
Bankkostnader	3 343	167
IT-tjänster	1 511	2 420
Övriga externa tjänster	30 618	54 539
Övriga externa kostnader	1 422	2 006
Summa	323 285	231 386

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Styrelsearvoden	89 600	88 600
Övriga arvoden	3 000	3 000
Utbildning	-	1 177
Summa	92 600	92 777
Sociala avgifter	21 068	22 791
Summa	113 668	115 568

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Byggnader	3 115 532	3 115 531
Inventarier, maskiner och installationer	2 326	-
Summa	3 117 858	3 115 531

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	293 500 000	293 500 000
-Mark	78 000 000	78 000 000
	<u>371 500 000</u>	<u>371 500 000</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>371 500 000</u>	<u>371 500 000</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 025 171	-7 909 640
	<u>-11 025 171</u>	<u>-7 909 640</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 115 532	-3 115 531
	<u>-3 115 532</u>	<u>-3 115 531</u>
Utgående avskrivningar	-14 140 703	-11 025 171
Redovisat värde	357 359 297	360 474 829
<i>Varav</i>		
Byggnader	279 359 297	282 474 829
Mark	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	174 000 000	174 000 000
Lokaler	12 178 000	12 178 000
Totalt taxeringsvärde	186 178 000	186 178 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>131 200 000</i>	<i>131 200 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	456 061	456 061
	456 061	456 061
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 978	-
	69 978	-
	526 039	456 061
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-456 061	-456 061
	-456 061	-456 061
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 326	-
	-2 326	-
	-458 387	-456 061
Redovisat värde	67 652	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	305 211	-
Övriga förutbetalda kostnader	78 979	364 516
	384 190	364 516

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	879 029	1 326 128
Transaktionskonto Swedbank	17 802	783
Placeringskonto Swedbank	31 341	31 341
Placeringskonto SBAB	505 638	503 624
	1 433 810	1 861 876

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	835 000	835 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 340 000	3 340 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	70 351 250	73 351 250
	74 526 250	77 526 250

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	74 526 250	77 526 250
Summa	74 526 250	77 526 250

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,428%	Rörligt	23 000 000		1 000 000	22 000 000
Swedbank	0,519%	Rörligt	24 000 000		-	24 000 000
Swedbank	0,487%	Rörligt	30 526 250		2 000 000	28 526 250
			77 526 250	-	3 000 000	74 526 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	121 695	120 381
Upplupna räntekostnader	31 933	57 983
Förutbetalda intäkter	608 041	528 763
Upplupna driftskostnader	67 806	96 762
Upplupna revisionsarvoden	19 500	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 258	36 290
	869 233	859 179

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Händelser efter räkenskapsår

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
Summa ställda säkerheter	85 100 000	85 100 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö 2018 - 03-25



Anders Granholm



Frank Holm



Håkan Ronnlycke



Olu Lindgård



Lars Westeman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
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 2017.

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 2017 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 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. Risken 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, 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 den 6 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor