

# Bostadsrättsföreningen Dockterassen

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Dockterrassen**  
769615-1021  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                  | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                        | 1-5         |
| Resultaträkning                               | 6           |
| Balansräkning                                 | 7-8         |
| Kassaflödesanalys                             | 9           |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 10          |
| Noter   | 11-17       |
| Underskrifter                                 | 17          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### 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 | 2019                                |
| Olu Lindgård    | Ledamot    | 2019                                |
| Håkan Ronnlycke | Ledamot    | 2019                                |
| Lars Westeman   | Ledamot    | 2019                                |
| Frank Holm      | Ledamot    | 2019                                |

### Styrelsesuppleanter

|                       |           |      |
|-----------------------|-----------|------|
| Henrik Swensson       | Suppleant | 2019 |
| Göran Lambert Wadsten | Suppleant | 2019 |
| Per Åhré              | Suppleant | 2019 |
| Bertil Ronny Lantz    | Suppleant | 2019 |

### Ordinarie revisorer

|                                    |                      |      |
|------------------------------------|----------------------|------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Auktoriserad revisor | 2019 |
|------------------------------------|----------------------|------|

### Valberedning

|                     |                 |      |
|---------------------|-----------------|------|
| Birgitta Samuelsson | Sammanställande | 2019 |
| Majvi Holm          |                 | 2019 |
| Annicke Ronnlycke   |                 | 2019 |
| Tina Wadsten        |                 | 2019 |

## 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 2008. Fastigheten är belägen på Dockplatsen 8 samt Isbergs gata 12-28 i Malmö.

### Gemensamma utrymmen

Föreningen disponerar 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

|                         |         |                            |
|-------------------------|---------|----------------------------|
| Malena Bladh            | 38 kvm  | 160201-190331 / 36 månader |
| Skånska Ord och Bord AB | 43 kvm  | 170101-191231 / 36 månader |
| Avantgarde Studio       | 75 kvm  | 170801-200731 / 36 månader |
| Ahmed Raco              | 42 kvm  | 180101-201231 / 36 månader |
| Klinkdrift Sverige AB   | 96 kvm  | 181001-210930 / 36 månader |
| Multiform Malmö AB      | 191 kvm | 170301-220228 / 36 månader |

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 | Ekonomisk förvaltning       |
| Bredablick Förvaltning | Teknisk förvaltning         |
| Ribersborg Städ        | Städning                    |
| Telia                  | Bredband och digital-TV     |
| Vattenfall             | Elavtal avseende volym      |
| E.On                   | Fjärrvärme                  |
| Minol                  | El- och varmvattenavläsning |
| Kone                   | Serviceavtal hissar         |

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 176 331 kr och planerat underhåll för 226 966 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades år 2015 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 647 000 kr år 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 70 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat besiktning av balkonger, rengöring och målning av garage samt spolning och filmning av spillvattenledningar.

### **Väsentliga händelser under året**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2018 på restaurangen Glasklart. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden.

### **Medlemsinformation**

#### Överlåtelser

Under 2018 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett.

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.  
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 132 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger 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

Årsavgiften har inte förändrats under 2018. Varmvatten och el debiteras efter faktiskt förbrukning.

### **Flerårsöversikt**

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 6 666       | 6 513       | 6 631       | 6 518       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -550        | -453        | -254        | -1 818      |
| Förändring av underhållsfond                             | 420         | 487         | 515         | 193         |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 2 159       | 2 179       | 2 347       | 1 093       |
| Soliditet %  | 80          | 79          | 78          | 77          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 550         | 550         | 550         | 550         |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 311         | 294         | 295         | 263         |
| Ränta, kr / kvm  | 46          | 46          | 41          | 207         |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 70          | 68          | 75          | 21          |
| Lån, kr / kvm  | 7 708       | 8 032       | 8 355       | 8 746       |
| Snittränta (%)   | 0,60        | 0,57        | 0,49        | 2,36        |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

### **Verksamhetsberättelse**

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Ränteläget är lågt. Detta har möjliggjort för oss att även under år 2018 amortera av cirka 3 miljoner på lånen. Vår målsättning är att med bibehållande av låga

månadsavgifter få ner föreningens belåning per kvadratmeter ytterligare.

Under år 2018 har Bredablick Förvaltning handhaft såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen av föreningen. För år 2019 har vi beträffande den tekniska förvaltningen i stället tecknat avtal med A & M Allservice och Miljöutveckling. Det ekonomiska läget har under år 2018 möjliggjort för oss att satsa på belysningen och vi har under året bytt ut all belysning i trappor, garage och utomhus till s.k. ledbelysning.

Den satsning på innergården vi beslöt om 2017 har verkställts våren 2018 och gården har därmed fått ett välbehövligt lyft med ny vegetation under år 2018.

I oktober 2018 beslöt vi att säga upp elavtalet med Vattenfall och i stället ansluta oss till Bredablicks ramavtal med EON. I övrigt har det inte förekommit särskilt mycket på avtalsfronten under året.

Lägenheternas TV-boxar har genom TELIAs försorg bytts ut under året och justering av fönster och dörrar i lägenheterna har vidtagits i enlighet med föreningens underhållsplan.

Liksom tidigare år har en stor del av de frågor som kommit upp i styrelsen rört ordningen i allmänna utrymmen som garage, miljörum och trappor, felanmälningar och lokalhyresfrågor. Här ska anmärkas att vi under året särskilt haft fokus på fördelningen av antalet kärl i miljörummen samt ytterligare förbättrat stöldskyddet genom att låta montera upp fler brytskydd på dörrar och åter byta portkoder.

Samtliga butikslokaler är uthyrda och ingen av lokalerna har under 2018 fått ny hyresgäst. /

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>286 400 000</b>           | <b>2 165 714</b>            | <b>-4 859 315</b>              | <b>-452 636</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -452 636                       | 452 636                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 647 000                     | -647 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -226 966                    | 226 966                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -549 871                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>286 400 000</b>           | <b>2 585 748</b>            | <b>-5 731 985</b>              | <b>-549 871</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -5 311 951 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -549 871   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -647 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 226 967    |
| Summa över/underskott                                      | -6 281 855 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 281 855**

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>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 1          | 5 879 555                         | 5 737 391                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 2          | 786 601                           | 775 321                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>6 666 156</b>                  | <b>6 512 712</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 3,4,5      | -3 288 044                        | -2 985 204                        |
| Övriga externa kostnader                                   | 6          | -262 080                          | -323 282                          |
| Personalkostnader  | 7          | -113 090                          | -113 668                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -3 129 488                        | -3 117 858                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-6 792 702</b>                 | <b>-6 540 012</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>-126 546</b>                   | <b>-27 300</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 2 213                             | 2 972                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -425 538                          | -428 308                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-423 325</b>                   | <b>-425 336</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-549 871</b>                   | <b>-452 636</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-549 871</b>                   | <b>-452 636</b>                   |

//

## Balansräkning

Belopp i kr

|  | Not | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 9   | 354 243 766        | 357 359 297        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 10  | 53 695             | 67 652             |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 354 297 461        | 357 426 949        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>354 297 461</b> | <b>357 426 949</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Övriga fordringar                            |     | 1 543              | 1 524              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 419 924            | 384 190            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 421 467            | 385 714            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12  | <b>581 374</b>     | <b>1 433 810</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 002 841</b>   | <b>1 819 524</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>355 300 302</b> | <b>359 246 473</b> |

AM

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i>  | <i>2017-12-31</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  |            | 2 585 748          | 2 165 714          |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 288 985 748        | 288 565 714        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |            |                    |                    |
| Balanserat resultat   |            | -5 731 985         | -4 859 315         |
| Årets resultat  |            | -549 871           | -452 636           |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -6 281 856         | -5 311 951         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>282 703 892</b> | <b>283 253 763</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Fastighetslån   | 13,14      | 70 691 250         | 73 691 250         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 70 691 250         | 73 691 250         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14      | 835 000            | 835 000            |
| Leverantörsskulder  |            | 219 066            | 333 873            |
| Skatteskulder   |            | 14 970             | 194 130            |
| Övriga skulder  |            | 90 584             | 69 224             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15         | 745 540            | 869 233            |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 1 905 160          | 2 301 460          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>355 300 302</b> | <b>359 246 473</b> |

M

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | -126 546                          | -27 300                           |
| Avskrivningar  | 3 129 488                         | 3 117 858                         |
|  | <b>3 002 942</b>                  | <b>3 090 558</b>                  |
| Erhållen ränta   | 2 213                             | 2 972                             |
| Erlagd ränta   | -425 538                          | -428 308                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>2 579 617</b>                  | <b>2 665 222</b>                  |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -35 753                           | -2 034                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | -396 300                          | -21 276                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>2 147 564</b>                  | <b>2 641 912</b>                  |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -                                 | -69 978                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-</b>                          | <b>-69 978</b>                    |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder  | -3 000 000                        | -3 000 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-3 000 000</b>                 | <b>-3 000 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-852 436</b>                   | <b>-428 066</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 433 810</b>                  | <b>1 861 876</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>581 374</b>                    | <b>1 433 810</b>                  |

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

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

## 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  
Inventarier  
Installationer

100 år  
5 år  
5 år



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                        | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 4 246 295                 | 4 247 882                 |
| Hyror lokaler          | 974 784                   | 820 800                   |
| Hyror p-platser/garage | 606 476                   | 618 909                   |
| Övriga objekt          | 52 000                    | 49 800                    |
| <b>Summa</b>           | <b>5 879 555</b>          | <b>5 737 391</b>          |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vatten och energi         | 566 813                   | 561 472                   |
| Vatten                    | 10 200                    | 10 200                    |
| Ei                        | 3 450                     | 150                       |
| Uppvärmning               | 30 900                    | 30 900                    |
| Debiterad fastighetsskatt | 98 988                    | 98 988                    |
| Debiterade tillval        | 4 255                     | 185                       |
| Övernattningslägenhet     | 25 700                    | 32 387                    |
| Överlåtelseavgifter       | 13 602                    | 10 020                    |
| Övriga intäkter           | 32 693                    | 31 019                    |
| <b>Summa</b>              | <b>786 601</b>            | <b>775 321</b>            |

### Not 3 Reparationer

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 8 901                     | 788                       |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 50 760                    | 35 351                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | -                         | 7 495                     |
| VA & sanitet, installationer           | 51 307                    | 28 147                    |
| Värme, installationer                  | 9 245                     | 3 563                     |
| Ventilation, installationer            | 10 473                    | 20 047                    |
| El, installationer                     | -                         | 5 522                     |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 9 369                     | -                         |
| Hiss                                   | -                         | 2 884                     |
| Huskropp                               | 4 107                     | 3 200                     |
| P-platser/garage                       | -                         | 528                       |
| Vattenskador                           | 32 169                    | 3 351                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>176 331</b>            | <b>110 876</b>            |

### Not 4 Planerat underhåll

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 199 800                   | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | -                         | 31 831                    |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 13 324                    |
| Ventilation, installationer            | 16 903                    | 9 026                     |
| Huskropp, tak                          | -                         | 31 295                    |
| Huskropp, fasader                      | -                         | 62 438                    |
| Huskropp, fönster                      | 10 263                    | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>226 966</b>            | <b>147 914</b>            |

### Not 5 Driftskostnader

|                                    | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt                    | 178 560                   | 179 930                   |
| Fastighetsförvaltning              | 109 727                   | 105 196                   |
| Städning                           | 190 006                   | 197 098                   |
| Besiktningkostnader                | 19 118                    | 7 731                     |
| Snöröjning                         | 34 634                    | 6 586                     |
| Serviceavtal                       | 109 727                   | 111 990                   |
| Förbrukningsinventarier            | 195                       | -                         |
| Förbrukningsmaterial               | 13 384                    | 36 728                    |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | -                         | 62 500                    |
| El                                 | 629 089                   | 437 750                   |
| Uppvärmning                        | 467 639                   | 421 919                   |
| Vatten och avlopp                  | 180 596                   | 173 508                   |
| Avfallshantering                   | 152 107                   | 167 437                   |
| Försäkringar                       | 54 719                    | 49 724                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 8 946                     | 1 087                     |
| Arrendeavgifter                    | -                         | 324 804                   |
| Samfälligheter                     | 330 195                   | 33 500                    |
| Internet                           | 401 275                   | 404 748                   |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 4 829                     | 4 177                     |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 884 746</b>          | <b>2 726 413</b>          |

## Not 6 Övriga kostnader

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 12 421                    | -                         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | -                         | 100                       |
| Tele och post                                    | 5 040                     | 4 834                     |
| Förvaltningskostnader                            | 147 567                   | 202 721                   |
| Revision   | 21 881                    | 19 214                    |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 44 258                    | 59 522                    |
| Bankkostnader                                    | 250                       | 3 343                     |
| IT-tjänster                                      | 530                       | 1 511                     |
| Övriga externa tjänster                          | 30 134                    | 30 618                    |
| Övriga externa kostnader                         | -                         | 1 422                     |
| <b>Summa</b>                                     | <b>262 081</b>            | <b>323 285</b>            |

## Not 7 Personalkostnader

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

## Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 90 100                    | 89 600                    |
| Övriga arvoden   | 3 000                     | 3 000                     |
| <b>Summa</b>     | <b>93 100</b>             | <b>92 600</b>             |
| Sociala avgifter | 19 990                    | 21 068                    |
| <b>Summa</b>     | <b>113 090</b>            | <b>113 668</b>            |



## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 3 115 531                 | 3 115 532                 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 13 957                    | 2 326                     |
| <b>Summa</b>                             | <b>3 129 488</b>          | <b>3 117 858</b>          |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                    | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| <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        |
| <i>Årets anskaffningar</i>         | -                  | -                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>371 500 000</b> | <b>371 500 000</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>      |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>            |                    |                    |
| -Byggnader                         | -14 140 703        | -11 025 171        |
|                                    | -14 140 703        | -11 025 171        |
| <i>Årets avskrivning</i>           |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader    | -3 115 531         | -3 115 532         |
|                                    | -3 115 531         | -3 115 532         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-17 256 234</b> | <b>-14 140 703</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>354 243 766</b> | <b>357 359 297</b> |
| <i>Varav</i>                       |                    |                    |
| Byggnader                          | 276 243 766        | 279 359 297        |
| Mark                               | 78 000 000         | 78 000 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>             |                    |                    |
| Bostäder                           | 174 000 000        | 174 000 000        |
| Lokaler                            | 12 178 000         | 12 178 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>       | <b>186 178 000</b> | <b>186 178 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>             | 131 200 000        | 131 200 000        |

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 526 039         | 456 061         |
|   | 526 039         | 456 061         |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>            |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -               | 69 978          |
|   | -               | 69 978          |
| <br><b>Utgående anskaffningsvärden</b>    | <b>526 039</b>  | <b>526 039</b>  |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>         |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -458 387        | -456 061        |
|   | -458 387        | -456 061        |
| <br><i>Årets avskrivningar</i>            |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -13 957         | -2 326          |
|   | -13 957         | -2 326          |
| <br><b>Utgående avskrivningar</b>         | <b>-472 344</b> | <b>-458 387</b> |
| <br><b>Redovisat värde</b>                | <b>53 695</b>   | <b>67 652</b>   |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 283 964        | 305 211        |
| Förutbetalda kostnader | 135 960        | 78 979         |
|                        | <b>419 924</b> | <b>384 190</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 508 514        | 879 029          |
| Transaktionskonto Swedbank      | 34 171         | 17 802           |
| Placeringskonto Swedbank        | 31 341         | 31 341           |
| Placeringskonto SBAB            | 7 348          | 505 638          |
|                                 | <b>581 374</b> | <b>1 433 810</b> |

### Not 13 Förfall fastighetslån

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | 67 351 250        | 70 351 250        |
|   | <b>71 526 250</b> | <b>74 526 250</b> |

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 71 526 250        | 74 526 250        |
| <b>Summa</b>  | <b>71 526 250</b> | <b>74 526 250</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|------------------|-------------------|
| Swedbank     | 0,507% | 2019-02-26  | 22 000 000        |          | -                | 22 000 000        |
| Swedbank     | 0,753% | 2019-03-28  | 28 526 250        |          | 3 000 000        | 25 526 250        |
| Swedbank     | 0,432% | 2019-04-28  | 24 000 000        |          | -                | 24 000 000        |
|              |        |             | <b>74 526 250</b> | <b>-</b> | <b>3 000 000</b> | <b>71 526 250</b> |

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

|  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 123 535        | 121 695        |
| Upplupna räntekostnader                          | 30 259         | 31 933         |
| Förutbetalda intäkter                            | 385 358        | 608 041        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 21 000         | 19 500         |
| Upplupna driftskostnader                         | 185 388        | 88 064         |
|  | <b>745 540</b> | <b>869 233</b> |

*A*

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 85 100 000        | 85 100 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>85 100 000</b> | <b>85 100 000</b> |

### Eventalförpliktelser

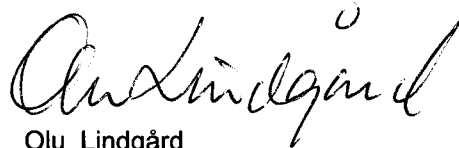
|                                   |          |          |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Eventalförpliktelser              | Inga     | Inga     |
| <b>Summa eventalförpliktelser</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

## Underskrifter

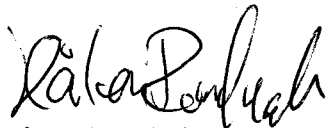
Malmö 2019 - 04-16



Anders Granholm



Olu Lindgård



Håkan Ronnlycke



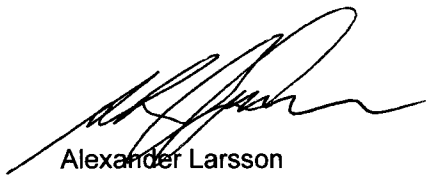
Lars Westeman



Frank Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-16

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 2018.

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 2018 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. 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 2018 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, viktiga 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 2019-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

