

# Brf Midskeppet i Dockan

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Midskeppet i Dockan**  
769625-5608  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 2012-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 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>
Hans Johnsson	Ordförande	2021
Hans-Olof Olsson	Ledamot	2021
Madeleine Gilborne	Ledamot	2021
Tina Dalaei	Ledamot	2021
Sofie Järlid	Ledamot	2021

#### Styrelsesuppleanter

Jan Sjöberg	Suppleant	2021
Bengt-Göran Ziethén	Suppleant	2021

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Ditte Mårtensson	Sammanställande	
Ola Månsson		
Emma Hjalmarsson		

### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 4 i Malmö kommun med därpå uppfört flerbostadshus i 5-7 våningar, om totalt 75 lägenheter. Byggnaden färdigställdes 2015. Fastighetens adress är Dockgatan 19-25.

I fastigheten finns ett garage samt en gästlägenhet. Dessa ligger i två gemensamhetsanläggningar som föreningen delar med Brf Högmasten genom delägarförvaltning.

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 15 garageplatser och 2 MC-platser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	19	28	17	4

Total tomtarea:	5 076 kvm
Total bostadsarea:	5 612 kvm
Gästlägenhet:	37 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-12.

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 enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Sekant Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Telia	Bredband och TV
Skellefteå Kraft	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Securitas	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal garageportar
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

### **Underhåll och reparationer**

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 226 835 kr och planerat underhåll för 71 373 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 2017-05-29 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 807 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 144 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Under hösten genomfördes 5-års besiktningen av vår fastighet. På i stort sett samtliga punkter, som föreningen tog upp, ålades JM/Peab att åtgärda bristerna. Felen skall vara avhjälpna senast första kvartalet 2021.

Det arbete med intrimning av värme- och ventilationsanläggningen som skulle ha genomförts under året ställdes in på grund av pandemin. Utredningen som bland annat innefattar luftflödesmätningar i flera av våra lägenheter kommer att utföras av Thyréns. Arbetet görs så snart det är möjligt med hänsyn tagen till smittspridningen.

Föreningen bytte fastighetsförvaltare 2020-03-01. Avtal tecknades med Sekant gällande den tekniska förvaltningen av fastigheten.

För att undvika framtida problem med vårt avloppssystem har underhållsspolning av fastighetens samtliga avloppsledning och stammar genomförts under året.

Under hösten blev stickgatan mellan Midskeppet och Havsprinsen klar. Tillsammans med berörda föreningar (Havsprinsen, Midskeppet och Högmasten) beslöts att de parkeringsplatser som finns skall vara öppna, samt administreras och övervakas av P-Malmö. Föreningen förfogar över 4 av parkeringsplatserna.

Ett projekt med att ge vår innergård en ansiktslyftning startade under hösten. Arbetet kommer att fortsätta under nästa år.

Föreningen anlät Anticimex för plock av måsäggn på fastigheten under våren.

Styrelsen beslutade under hösten, baserat på upprättad budget, att från och med 2021-01-01 sänka årsavgiften med 8%.

Under året har två av föreningens lån omsatts. I samband med detta gjordes extra amorteringar om 1 000 000 kronor.

Föreningen har under året haft ett rörligt elpris, vilket varit fördelaktigt. Ett nytt 3-årsavtal med fast pris på elleveranser slöts med Skellefteå Kraft. All el kommer från förnyelsebara källor, och avtalet startar 2021-01-01.

Garantitiden för våra hissar löpte ut under året. Ett nytt serviceavtal för skötsel och drift av hissarna har slutits med Hiss i Skåne.

Det avtal som JM tecknade, för föreningens medlemmar, med Sunfleet/M löpte ut vid årsskiftet.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyningar 2020-12-31: 3 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 121 medlemmar.  
26 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 122 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 förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2021 då årsavgifterna sänktes med 8%.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	4 332	4 384	4 407	4 487
Resultat efter finansiella poster	-22	181	163	106
Förändring av underhållsfond	736	791	643	366
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	829	972	1 102	1 317
Soliditet %	81	80	79	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	631	631	631	665
Driftskostnad, kr / kvm	173	179	162	148
Ränta, kr / kvm	128	133	135	141
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	144	141	138	135
Lån, kr / kvm	8 785	9 141	9 462	9 640
Snittränta (%)	1,46	1,43	1,42	1,46

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Vid beräkning av driftskostnad i kr/kvm har justering gjorts för till medlemmar utdebiterade kostnader för varmvatten, el samt internet.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>205 400 000</b>	<b>2 136 255</b>	<b>-1 403 787</b>	<b>180 899</b>
Disposition enligt föreningsstämma			180 899	-180 899
Avsättning till underhållsfond		807 000	-807 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 373	71 373	
Årets resultat				-21 740
<b>Vid årets slut</b>	<b>205 400 000</b>	<b>2 871 882</b>	<b>-1 958 515</b>	<b>-21 740</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 222 887
Årets resultat före fondförändring	-21 740
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-807 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 373
Summa över/underskott	-1 980 254

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 980 254**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 728 619	3 718 375
Övriga rörelseintäkter	3	603 089	666 121
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 331 708</b>	<b>4 384 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 730 516	-1 624 170
Övriga externa kostnader	7	-199 753	-135 148
Personalkostnader	8	-118 797	-118 467
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 587 055	-1 581 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 636 121</b>	<b>-3 459 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>695 587</b>	<b>925 059</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 643	-745 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-717 327</b>	<b>-744 160</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 740</b>	<b>180 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 740</b>	<b>180 899</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,17	254 586 154	256 143 819
Inventarier, maskiner och installationer	11	66 623	23 988
Summa materiella anläggningstillgångar		254 652 777	256 167 807
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		254 652 777	256 167 807
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 420	-
Övriga fordringar		45 971	42 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	272 966	259 646
Summa kortfristiga fordringar		321 357	302 141
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	1 269 211	1 782 411
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 590 568	2 084 552
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		256 243 345	258 252 359

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		205 400 000	205 400 000
Underhållsfond		2 871 882	2 136 255
Summa bundet eget kapital		208 271 882	207 536 255
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 958 514	-1 403 787
Årets resultat		-21 740	180 899
Summa fritt eget kapital		-1 980 254	-1 222 888
<b>Summa eget kapital</b>		<b>206 291 628</b>	<b>206 313 367</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14, 15	33 700 000	17 850 000
Summa långfristiga skulder		33 700 000	17 850 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	15 600 000	33 450 000
Leverantörsskulder		209 221	130 733
Skatteskulder		2 932	1 894
Övriga skulder		579	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	438 985	506 365
Summa kortfristiga skulder		16 251 717	34 088 992
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 243 345</b>	<b>258 252 359</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	695 587	925 059
Avskrivningar	1 587 055	1 581 652
	<b>2 282 642</b>	<b>2 506 711</b>
Erhållen ränta	316	930
Erlagd ränta	-717 643	-745 090
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 565 315</b>	<b>1 762 551</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-19 216	35 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	12 726	-30 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 558 825</b>	<b>1 767 511</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 025	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-72 025</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	31 850 000	16 300 000
Amortering av låneskulder	-33 850 000	-18 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-1 800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-513 200</b>	<b>-32 489</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 782 411</b>	<b>1 814 900</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 269 211</b>	<b>1 782 411</b>

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

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

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 542 774	3 542 771
Hyror p-platser/garage	154 939	151 200
Övriga objekt	30 906	24 404
<b>Summa</b>	<b>3 728 619</b>	<b>3 718 375</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	225 000	225 000
Vatten	89 645	105 553
EI	146 711	186 623
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	21 763	29 250
Överlåtelseavgifter	18 828	12 718
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 152	7 560
Övriga intäkter	93 380	99 418
Försäkringsersättningar	4 610	-
<b>Summa</b>	<b>603 089</b>	<b>666 121</b>

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 964	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 442	21 552
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 500	3 810
VA & sanitet, installationer	1 806	22 698
Värme, installationer	4 144	806
Ventilation, installationer	29 677	3 009
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 969
Hiss	85 453	10 268
P-platser/garage	56 350	-
Skadedjur	17 500	39 375
<b>Summa</b>	<b>226 835</b>	<b>103 487</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	71 373	-
<b>Summa</b>	<b>71 373</b>	<b>-</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	11 310	11 310
Teknisk förvaltning	231 433	177 338
Besiktningkostnader	3 235	-
Bevakningskostnader	2 272	-
Snöröjning	1 875	13 013
Serviceavtal	2 902	18 656
Förbrukningsinventarier	-	6 250
Förbrukningsmaterial	14 889	5 575
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 033	28 953
El	287 913	353 971
Uppvärmning	292 076	304 946
Vatten och avlopp	174 312	235 788
Avfallshantering	86 609	82 543
Försäkringar	45 174	43 281
Systematiskt brandskyddsarbete	9 090	8 745
Samfälligheter	5 834	1 563
Bredband	226 371	228 752
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	12 980	-
<b>Summa</b>	<b>1 432 308</b>	<b>1 520 683</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 329	-
Kostnader för transportmedel	50	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 106	2 676
Tele och post	4 279	12 630
Förvaltningskostnader	137 295	109 338
Revision	17 350	18 500
Jurist- och advokatkostnader	6 502	-
Bankkostnader	1 997	775
IT-tjänster	6 896	1 677
Övriga externa tjänster	8 300	-12 000
Övriga externa kostnader	1 650	1 553
<b>Summa</b>	<b>199 753</b>	<b>135 148</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	93 000
<b>Summa</b>	<b>94 600</b>	<b>93 000</b>
Sociala avgifter	24 197	25 467
<b>Summa</b>	<b>118 797</b>	<b>118 467</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 557 665	1 557 665
Inventarier, maskiner och installationer	29 390	23 987
<b>Summa</b>	<b>1 587 055</b>	<b>1 581 652</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	186 919 794	186 919 794
-Mark	75 580 206	75 580 206
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>262 500 000</b>	<b>262 500 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 356 181	-4 798 516
	-6 356 181	-4 798 516
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 557 665	-1 557 665
	-1 557 665	-1 557 665
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 913 846</b>	<b>-6 356 181</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>254 586 154</b>	<b>256 143 819</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	179 005 948	180 563 613
Mark	75 580 206	75 580 206
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	1 131 000	1 131 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>150 131 000</b>	<b>150 131 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>99 131 000</i>	<i>99 131 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	119 938	119 938
	<u>119 938</u>	<u>119 938</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	72 025	-
	<u>72 025</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>191 963</b>	<b>119 938</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-95 950	-71 963
	<u>-95 950</u>	<u>-71 963</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 390	-23 987
	<u>-29 390</u>	<u>-23 987</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-125 340</b>	<b>-95 950</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>66 623</b>	<b>23 988</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	272 966	259 646
<b>Summa</b>	<b>272 966</b>	<b>259 646</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 269 211	1 782 411
<b>Summa</b>	<b>1 269 211</b>	<b>1 782 411</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 600 000	33 450 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 250 000	17 850 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 450 000	-
<b>Summa</b>	<b>49 300 000</b>	<b>51 300 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	49 300 000	51 300 000
<b>Summa</b>	<b>49 300 000</b>	<b>51 300 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,53 %	Löst	17 250 000	-	17 250 000	-
Swedbank	2,16 %	2023-11-24	18 050 000	-	200 000	17 850 000
SEB	0,48 %	2021-02-28	-	15 400 000	400 000	15 000 000
Stadshypotek	0,57 %	Löst	16 000 000	-	16 000 000	-
Stadshypotek	0,90 %	2028-12-01	-	16 450 000	-	16 450 000
<b>Summa</b>			<b>51 300 000</b>	<b>31 850 000</b>	<b>33 850 000</b>	<b>49 300 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	73 664	73 662
Upplupna räntekostnader	18 007	13 425
Förutbetalda intäkter	274 335	306 169
Upplupna revisionsarvoden	17 850	18 000
Upplupna driftskostnader	55 129	95 109
<b>Summa</b>	<b>438 985</b>	<b>506 365</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	57 100 000	57 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>57 100 000</b>	<b>57 100 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021- -

Hans Johnsson  
Styrelseordförande

Hans-Olof Olsson

Madeleine Gilborne

Tina Dalaei

Sofie Järlid

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzon  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

**Olof Otto Johnsson Hans**

798871cd-a278-4264-a0a3-80bbcdee5211 - 2021-04-19 15:56:23 UTC +03:00  
BankID - 4fc5a7e9-ce81-4c4c-a225-2265f98f28ff - SE

**Gilborne Madeleine**

e97fd97c-ef67-4c4a-8500-475b0efa48ab - 2021-04-20 15:42:54 UTC +03:00  
BankID - b6748894-81c0-4c4a-ba82-3e9c3fc38cc7 - SE

**OLSSON HANS-OLOF**

1e22862f-6bec-4db1-acd1-c5cd5d0ffd6b - 2021-04-20 16:23:22 UTC +03:00  
BankID - 71e075b8-5aa4-4217-aaf1-ed11ad29ad63 - SE

**NAMAZI DALAEI TINA**

9747e4e8-73ba-4d82-9720-0b5416874646 - 2021-04-22 15:04:11 UTC +03:00  
BankID - f4853a1b-c307-4002-ba13-dd387ad6126a - SE

**JÄRLID SOFIE**

0fde81db-59de-4c3c-a62b-a6f611391752 - 2021-04-23 09:59:44 UTC +03:00  
BankID - bcf634e8-795d-49a9-9b6f-aa06d67d5b83 - SE

**MAURITZSON ERIK**

8df0ed51-95d1-4c3e-94b5-34eb2f2638a7 - 2021-04-23 12:53:28 UTC +03:00  
BankID - 50f990aa-3852-469a-a6b5-f36b2e903128 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan för år 2020.

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 2020 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 att 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Midskeppet i Dockan för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

**MAURITZSON ERIK**

4ee42c20-78c9-4840-835f-4f6d157f9376 - 2021-04-23 12:53:28 UTC +03:00

BankID - 50f990aa-3852-469a-a6b5-f36b2e903128 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

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

### **Kassaflöde**

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

### **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 ianspråkta 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)

