

Bostadsrättsföreningen Dockporten

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Dockporten

Org.nr: 769636-4343

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dockporten, 769636-4343, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheten Malmö Dockporten s:1 samt gemensamhetsanläggningarna Malmö Dockporten ga:7 och Malmö Dockporten ga:8. Samfälligheten Malmö Dockporten s:1s ändamål är att förvalta utrymme. Gemensamhetsanläggningarna Malmö Dockporten ga:7 och Malmö Dockporten ga:8 ändamål är att förvalta promenaddäck, bärande konstruktion, erosions- och korrosionsskydd, platsbelysning/torg, dagvattenhantering, belysningsarmaturer, elledningagr. Även kvartersgata, gästparkering, kommunikationsytor, belysningsarmaturer, planteringar, dagvattenledningar med tillhörande brunnar och övriga nödvändiga anordningar.

Styrelse

Ordförande	Niklas Nilsson	2026
Ledamot	Anders Granholm	2027
Ledamot	Dennis Alexis	2026
Ledamot	Pernilla Luttröpp	2026
Ledamot	Daniel Skoog	2027
Suppleant	Lena Sörmon	2026
Suppleant	Nadia Milotti	2026
Suppleant	Bertil Andersson	2026
Suppleant	Jan Åke Bertil Eriksson	2026

vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Lars Hansson, Leif Karlsson, Flora Shafighy och Gustav Kampf.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i föreningen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 8 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 97 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2021. Fastighetens adresser är Dockgatan 45 A-D, 47 A-B, 49 A-E, 51 och 53 A-F .

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt samt ett garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
20	28	24	15	9	1

Total tomtarea: 4 237 kvm

Total bostadsarea: 7 112 kvm

- varav bostadsrättsarea: 7 112 kvm

Total garagearea: 1 625 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Optimal Service
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Optimal Service
Avfallshantering	PreZero Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Brunata
Serviceavtal dörrautomatik	Avarn
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 805 kr (37 860 kr 2024) och inget planerat underhåll (inget 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av Sustend 2025. Underhållsplanen sträcker sig 50 år.

Enligt av föreningens stadgar avsätts det 1 623 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Möten

Under 2025 genomfördes 11 protokollförda styrelsemöten (exkl konstituerande mötet). Därutöver har styrelsen varit aktiv i ett flertal möten, projekt och arbetsgrupper utanför de ordinarie styrelsemötena. Mötesnärvaro och engagemang har som vanligt varit högt, både när det gäller ledamöter och suppleanter.

Vidtagna åtgärder (urval)

18 nya laddplatser installerade. Föreningen har nu 36 laddplatser till uthyrning- Underhållsplan har utformats och implementerats via Planima. Iordningställt en SUP-förvaring i källarutrymmet där vi förvara föreningens lådcyklar. Ansökt om bygglov för inglasning av balkonger. Är i skrivande stund under behandling hos kommunen.

Förändringar 2025 (urval)

15 försäljningar/inflyttningar Bytt fastighetsskötsel från Optimal Service till Liva

Gemensamma aktiviteter

Städdagar har genomförts med bra deltagande, en på hösten och en på våren Traditionella kräftskivan genomfördes. Lika trevligt som vanligt fast med något färre deltagare. Vi hälsade också julen välkommen till föreningen genom vårt adventsfirande med glögg på gården.

Övrigt

Bildat en beredskapsgrupp för att titta på åtgärder för att göra oss mindre sårbara vid krissituation. Genomfört en OVK-besiktning. Stabiliserat våra elkostnader, elpris har legat på 2.50 kr/kWh hela året



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 5 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 141 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 141 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/TV/telefoni.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 263	6 227	6 592	4 864
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 202	- 1 738	- 1 526	- 1 780
Förändring av underhållsfond	1 623	427	213	
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	176	826	1 244	700
Sparande, kr/kvm	113	143	167	80
Soliditet, (%)	77	76	76	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	797	780	797	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	78	89	86	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	715	714	715	541
Driftkostnad, kr/kvm	302	278	266	244
Energikostnad, kr/kvm	180	161	149	188
Ränta, kr/kvm	265	278	260	158
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	186	49	24	
Skuldsättning, kr/kvm	11 237	11 871	12 103	14 963
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 805	14 583	14 869	14 963
Räntekänslighet, (%)	17	19	19	21
Snittränta, (%)	2.35	2.35	2.14	1.30

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på grund av gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser. Avgifterna kommer justeras löpande baserat på denna bedömning.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	381 750 000	640 080	- 3 946 771	- 1 737 544
Disposition enligt föreningsstämma			-1 737 544	1 737 544
Avsättning till underhållsfond		1 623 000	-1 623 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-1 201 700
Vid årets slut	381 750 000	2 263 080	- 7 307 315	- 1 201 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 684 316
Årets resultat före fondändring	- 1 201 700
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 623 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 8 509 016

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 509 016
Totalt	- 8 509 016

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 701 230

5 602 315

Övriga rörelseintäkter

3

1 561 715

624 650

Summa rörelseintäkter

7 262 945

6 226 965

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 662 522

-2 463 506

Övriga kostnader

5

-377 030

-363 294

Personalkostnader

6

-150 837

-283 295

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-3 000 941

-2 990 274

Summa rörelsekostnader

-6 191 330

-6 100 369

RÖRELSERESULTAT

1 071 615

126 596

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

41 910

570 266

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 315 225

-2 434 406

Summa finansiella poster

-2 273 315

-1 864 140

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 201 700

-1 737 544

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 201 700

-1 737 544

ÅRETS RESULTAT

-1 201 700

-1 737 544



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	477 802 772	480 793 046
Inventarier, maskiner och installationer	10	309 333	0
Summa materiella anläggningstillgångar		478 112 105	480 793 046
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		478 112 105	480 793 046
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 830	12 963
Övriga fordringar		7 982	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	342 214	301 796
Summa kortfristiga fordringar		373 026	314 763
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	7 636 797	11 771 185
Summa kassa och bank		7 636 797	11 771 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 009 823	12 085 948
SUMMA TILLGÅNGAR		486 121 928	492 878 994



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		381 750 000	381 750 000
Underhållsfond		2 263 080	640 080
Summa bundet eget kapital		384 013 080	382 390 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 307 316	-3 946 771
Årets resultat		-1 201 700	-1 737 544
Summa fritt eget kapital		-8 509 016	-5 684 315
SUMMA EGET KAPITAL		375 504 064	376 705 765
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	63 586 350	33 559 750
Summa långfristiga skulder		63 586 350	33 559 750
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		63 586 350	33 559 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	34 593 400	70 153 400
Leverantörsskulder		11 089 377	11 080 704
Skatteskulder		123 000	216 000
Övriga skulder		108 230	102 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 117 507	1 060 674
Summa kortfristiga skulder		47 031 514	82 613 479
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		47 031 514	82 613 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		486 121 928	492 878 994



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 071 616	126 594
Avskrivningar	3 000 941	2 990 274
Summa	4 072 557	3 116 868
Erhållen ränta	41 910	570 266
Erlagd ränta	-2 315 226	-2 434 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 799 241	1 252 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-58 262	-177 239
Ökning av rörelseskulder	-21 966	251 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 719 013	1 327 166
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-320 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	69 620 000	34 060 000
Amortering av låneskulder	-75 153 400	-36 093 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 533 400	-2 033 400
Årets kassaflöde	-4 134 387	-706 234
Likvida medel vid årets början	11 771 185	12 477 418
Likvida medel vid årets slut	7 636 797	11 771 185



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Fastighetsförbättringar	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 082 094	5 080 231
Hyror p-platser/garage	604 136	507 084
Övriga objekt	15 000	15 000
Totalt årsavgifter och hyror	5 701 230	5 602 315



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	27 500	9 391
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	50 161	29 402
El	392 652	407 935
Överlåtelseavgifter	24 879	10 031
Övriga intäkter	869 807	-28 774
Kommunikation	196 716	196 665
Totalt övriga rörelseintäkter	1 561 715	624 650

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 809 443 kr i form av återbetalning av Volvo on Demands tjänst.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	633 051	539 904
Uppvärmning	599 834	570 538
Vatten och avlopp	344 096	295 939
Avfallshantering	112 390	143 401
Teknisk förvaltning	280 432	267 614
Serviceavtal	97 110	81 558
Besiktningsskostnader	60 688	13 532
Systematiskt brandskyddsarbete	382	16 291
Snöröjning	3 007	5 844
Bevakningskostnader	1 633	19 523
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 770	27 394
Bredband	140 591	117 649
Kabel-TV	58 153	81 414
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 656	0
Försäkringar	89 970	83 974
Samfälligheter	32 736	32 384
Förbrukningsmaterial	41 167	20 688
Övriga driftkostnader	20 052	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	114 000	108 000
	2 638 717	2 425 647
Reparationer		
Hiss	4 988	7 360
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	938	4 072
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 558	963
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 218	6 944
VA & sanitet, installationer	1 373	0
Ventilation, installationer	0	17 737
El, installationer	6 730	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	785
	23 805	37 860
Totalt fastighetskostnader	2 662 522	2 463 506



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 770	7 770
Förvaltningskostnader	226 985	182 222
Revisionsarvode	27 700	84 000
Tele och post	2 628	3 450
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-3 605	3 231
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	39 404
Bankkostnader	2 677	5 938
IT-tjänster	7 542	2 514
Övriga externa tjänster	67 750	27 881
Övriga externa kostnader	37 583	6 884
Totalt övriga kostnader	377 030	363 294

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	117 600	219 600
Sociala kostnader	33 237	63 695
	150 837	283 295
Totalt personalkostnader	150 837	283 295

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 990 274	2 990 274
Inventarier, maskiner och installationer	10 667	0
	3 000 941	2 990 274
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 000 941	2 990 274



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	357 471 795	357 471 795
Mark	131 775 000	131 775 000
Utgående anskaffningsvärden	489 246 795	489 246 795
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 453 749	- 5 463 475
Årets avskrivning på byggnader	- 2 990 274	- 2 990 274
Utgående avskrivningar	-11 444 023	-8 453 749
Utgående redovisat värde	477 802 772	480 793 046
<i>Varav</i>		
Byggnader	346 027 772	349 018 046
Mark	131 775 000	131 775 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	199 400 000	182 800 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	58 000 000
	260 400 000	240 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	249 000 000	230 000 000
Lokaler	11 400 000	10 800 000
	260 400 000	240 800 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	106 680 000	106 680 000
Summa:	106 680 000	106 680 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	320 000	0
Utgående anskaffningsvärden	320 000	0
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 10 667	0
Utgående avskrivningar	- 10 667	0
Utgående redovisat värde	309 333	0
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	171 423	137 388
Förutbetalda kostnader	170 791	164 408
Summa	342 214	301 796
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 630 701	1 766 729
Placeringskonto Nordea	1 641	5 004 455
Placeringskonto Nordea	5 004 455	5 000 000
Summa	7 636 797	11 771 184



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 593 400	70 153 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	63 586 350	33 559 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	98 179 750	103 713 150

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	Löst		0	35 560 000
Nordea	2027-02-17	1,60 %	33 559 750	34 093 150
Nordea	Löst		0	34 060 000
Nordea	2028-02-16	2,95 %	30 560 000	0
Nordea*	2026-02-27	2,61 %	34 060 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			98 179 750	103 713 150
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-34 593 400	-70 153 400
			63 586 350	33 559 750

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

*Lånet är omlagt i Nordea till en ränta om 2,65%.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	153 761
Upplupna räntekostnader	238 356	188 298
Förutbetalda intäkter	513 575	520 444
Upplupna revisionsarvoden	0	42 000
Upplupna kostnader	175 326	159 325
Summa	1 081 807	1 063 828



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

Niklas Nilsson
Ordförande

Anders Granholm
Ledamot

Dennis Alexis
Ledamot

Pernilla Luttröpp
Ledamot

Daniel Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 19:39

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 08.05.2026 09:13

DOCUMENT ID:

r1g5ZabiRZe

ENVELOPE ID:

Bycb6-oCZe-r1g5ZabiRZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Dockporten.pdf

18 pages

SHA-512:

bb3434fcbac04cf85cde6d346136a10aea61ea7e1aee9763d1e28dc525f987c01ad9758036f4901b010a3cf37289fa6173ba972f51f9cd4b00cc7e9dd56a9d02

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DENNIS ALEXIS	 Signed	08.05.2026 09:14	eID	
	Authenticated	08.05.2026 09:13	Low	
ANDERS GRANHOLM	 Signed	08.05.2026 09:46	eID	
	Authenticated	08.05.2026 09:41	Low	
Pernilla Luttropp	 Signed	08.05.2026 12:55	eID	
	Authenticated	08.05.2026 12:54	Low	
NIKLAS NILSSON	 Signed	08.05.2026 13:40	eID	
	Authenticated	08.05.2026 13:23	Low	
CARL INGVAR DANIEL SKO OG	 Signed	12.05.2026 19:31	eID	
	Authenticated	08.05.2026 17:16	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	12.05.2026 19:39	eID	
	Authenticated	12.05.2026 19:35	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dockporten, org.nr 769636-4343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockporten för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Dockporten för år 2025 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



RB BRF dockporten.pdf

(115486 byte)

SHA-512: e40515ca435443fda3f397269062f16f6433f
2846798d7a342c0ff7e60ed9b9320c154c267b7d3f61e3
7df2380c1ac4ecc3fc0b996f091ea1407f1d513fdb790

Underskrifter

2026-05-12 19:39:10 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

613293b44719da0b661d9549119ecd5e79e8175e13ae021da0baf841e758bd7023ac12cbf84611426281343c1afb433b7172308517abb46f519c4d9ea7469b8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

